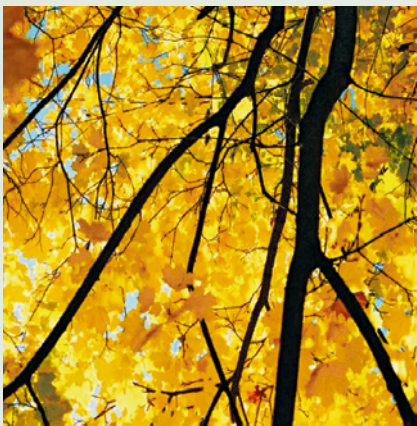


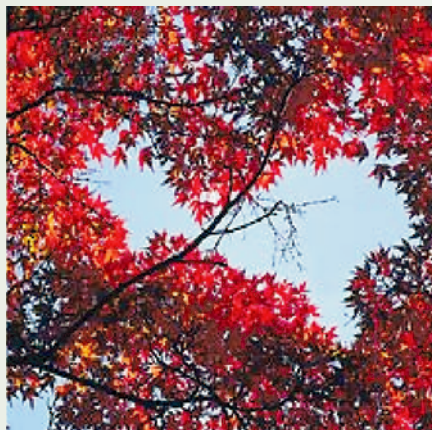


beeldkwaliteitsplan

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

te

LEERDAM



d.d. 25-08-2009

een ontwikkeling van



VABO ontwikkeling bv
Culemborg
Telefoon 0345 - 514341
www.vanarnhem-bouwgroep.nl



architect

jong zeeuw
architecten

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



AANLEIDING

Aanleiding voor dit project is de herbestemming van het voormalige terrein van transportbedrijf Hartog en Bikker, welke zich voor enkele jaren verplaatst hebben. Om een goed en volwaardig plan te realiseren heeft de ontwikkelaar de gronden van dit bedrijf alsmede aangelegen gronden verworven. Het plan voorziet in de bouw van woningen en appartementen voor verscheidene woondoeleinden.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de bebouwing en inrichting van het nieuwbouwplan. Het verwoordt het ambitieniveau van de gemeente Leerdam en geeft ontwerper en ontwikkelaar een kader, waarbinnen de plannen gerealiseerd dienen te worden.

Door het thematiseren wordt ook extra lading meegegeven aan het plan om zich te wortelen in het gebied. Men dient ook de geest van dit beeldkwaliteitsplan te doorgronden om te komen tot een gedegen plan. Het beeldkwaliteitsplan benoemt de kaders, waarbinnen de woningen en appartementen ontworpen dienen te worden, de samenhang tussen de deelgebieden en objecten, de inrichting van de gebieden en de relatie tussen bestaande omgeving en het nieuw te ontwikkelen plangebied. Waar nodig, wordt dieper ingegaan op de architectuur en worden concrete oplossingen aangedragen.

Voor het plangebied geldt een welstandsbeleid, dat gebaseerd is op het huidige gebruik. Dat zou voor de beoogde bestemming van het plangebied onvoldoende en foutieve uitgangspunten geven. Dit beeldkwaliteitsplan geeft specifiek voor de omvorming tot woongebied voor het plangebied richting en structuur.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan de welstandsnota van de gemeente Leerdam. De algemene welstandscriteria, de sneltoetscriteria, de hardheidsclausule en de reclamecriteria zijn naast dit beeldkwaliteitsplan van toepassing voor dit plangebied. Daar waar strijdigheid ontstaat met de welstandsnota, prevaleert dit beeldkwaliteitsplan omdat het geacht wordt gedetailleerder van opzet te zijn dan de welstandsnota voor dit plangebied.

Algemeen geldt, dat kwaliteit en afstemming gewaarborgd dient te worden. Dit komt onder andere tot uitdrukking in evenwichtige massa- en gevelcomposities, de ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en het integreren van functionele gebouwtjes, niet tot bewoning bestemd, in de architectuur van de woonbebouwing etc.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is ingeklemd gelegen tussen het Laantje van Van Iperen, Klein Oosterwijk en de Lingedijk. Het kent, door de ligging aan de dijk en een op hoogte liggende begraafplaats enige hoogteverschillen en een hoogtebeleving.

Het Laantje van Van Iperen vormt de huidige rand van Leerdam West en is aan beide zijden dicht bebouwd met woonbebouwing. Uitgezonderd langs het plangebied, wat door de vestiging van het transportbedrijf en enige landbouwgronden aan de westzijde een opener karakter kent.

Klein Oosterwijk vormt de overgang naar het landelijk gebied en betreft een karaktervol dijkje en maakt deels onderdeel uit van het toekomstig beschermd dorpsgezicht van het dorp Oosterwijk. De parallel aan Klein Oosterwijk gelegen deels Joodse begraafplaats vormt een prominente grens tussen het plangebied en Klein Oosterwijk, mede door zijn hoge ligging.

Het plangebied raakt aan de Lingedijk. Hier vinden we binnendijs aan de oostelijke zijde karaktervolle villa's met rieten kappen of grote pannendaken. Aan de westelijke zijde de overgang naar het open, landelijke rivierengebied.

Het gebied ligt in het bestemmingsplan "Leerdam West" (goedgekeurd door GS 22-01-2001). Het gebied heeft diverse bestemmingen. Meest gebiedsbepalende bestemming betreft de bedrijfsbestemming van het voormalig transportbedrijf Hartog en Bikker. Ten noorden sluit hier het agrarisch gebied met een agrarische bestemming zonder bebouwing op aan. Verder noordelijk, langs het Laantje van Van Iperen, ligt de rand van de woonbebouwing van Leerdam. Ten zuiden wordt het gebied begrensd door een groenbestemming, welke aansluit op de Lingedijk en ten westen aansluit op de begraafplaats. Een deel van het plangebied valt binnen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Leerdam. Aangezien er een voorbereidingsbesluit is genomen, zal ook dit bestemmingsplan van belang zijn.

beeldkwaliteitsplan

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

bestaande situatie



DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Stedebouwkundig plan

PLANOPZET

De Buitens van Van Iperen voorzien in een ruim opgezet plan met allure. Er is voor gekozen oude structuren in tact te laten door het Laantje van Van Iperen als hoofdweg te blijven benoemen en het ingeklemde plangebied op te delen in hofjes. Uitgangspunt bij deze hofjes is, dat de woningen geformeerd worden rondom een hof en tussen de hofjes een open ruimte ontstaat. De open ruimte zorgt voor transparantie vanaf het Laantje van Van Iperen naar het buitengebied. De hofjes krijgen allen een eigen karakter mee. In woonbeleving, in woondifferentiaties en in thematisering. De hofjes vormen verkeersluwe gebieden, wat ruimte geeft aan ontmoeting en spel. Zij sluiten telkens aan op het Laantje van Van Iperen.

Veel aandacht wordt gegeven aan de ontmoeting van het plangebied met de Lingedijk en de begraafplaats. Dit deel van het plangebied ligt diep verzonken ten opzichte van Lingedijk en begraafplaats. Thematisch is gekozen voor het vormen van een verborgen hof, verscholen gelegen in de kom en karaktervol tot uitdrukking gebracht in het samenspel tussen hof 3 en 4.

Tussen de hofjes worden openbare gebieden gevormd. Hier worden wandel- en fietspaden aangebracht zodat bewoners en omwonenden in staat zijn contact te maken met het open gebied langs Klein Oosterwijk en de Lingedijk. Deze gebieden worden op een wijze ingericht, zoals we het oeverwallengebied kennen. Groene gebieden met gras, wilgenbomen in kleinere vorm en lager gelegen gebieden, zorgend voor effectieve waterberging in het gebied bij overmatige regenval.

Voor het parkeren dient het gebied geheel zelfvoorzienend te zijn. Zelfs de hoven bieden ruimte aan het parkeren voor haar eigen bewoners en bezoekers. Binnen het plan wordt voldoende ruimte voor parkeren gevormd, maar ook zodanig landschappelijk ingepast, dat dit een vriendelijker beeld geeft op het parkeren. Dit vereist extra aandacht mede om de doelstelling voor het verkeersluw houden van de hofjes ook daadwerkelijk te bewerkstelligen.

Groen en groenbeleving is zondermeer het sleutelwoord voor de Buitens. Waar een stedelijke invulling hand in hand dient te gaan met groenbeleving, welke bij de Buitens van Van Iperen behoort.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Lente



Herfst



Knotwilgen

THEMA

Seizoenen

De omgeving van het plangebied laat zich karakteriseren door het Lingelandchap als ook door de bebouwing in dit overgangsgebied tussen stad en dorp, tussen stad en Linge en tussen stad en de komgronden. Het overgangsgebied wordt gekarakteriseerd door eenvoudige woonbebouwing als ook door villa's met historisch karakter. Wat ons gepakt heeft in dit gebied en geïnspireerd heeft bij het ontwerp is de waarneembaarheid van de seizoenen. Aanwezigheid van karakteristieke bomen bij de villa's en de lange wilgenlijnen naar Klein Oosterwijk stelt de aanschouwer in staat zich bewust te zijn van de verschillende seizoenen en de uitwerking op natuur en mens.

Het plan bestaat uit vier hofjes, geplaatst in een groen gebied, waardoor gewandeld kan worden. De hofjes moeten voor de bewoners en bezoekers een ontmoetingsplaats zijn. Een plaats om te spelen, te converseren, contact te maken, elkaar te ontmoeten en feest te vieren. Het dient daarom een warm karakter te krijgen, ruimte biedend op het maaiveld. Het plaatsen van solitaire bomen in het hofje levert een grote bijdrage bij het warme karakter en het vormen van een zekere mate van beslotenheid. De boomtypen worden zodanig gekozen, dat zij zich karakteriseren als bomen, die in kleur de verschillende seizoenen laten zien. Bomen, die prachtige kleuren geven in lente, zomer en herfst en ook in de winter bijdragen aan een warm karakter in het hof. We denken hierbij aan bomen als de esdoorn, eik, kastanje en de iep.

Elk hof krijgt hierbij zijn eigen kleurthema, gebaseerd op de kleuren in de herfst. De kleuren rood, oranje en geel zijn hierbij de kleurthema's en bepalen in grote lijnen de boomkeuze voor het hof. Groeieigenschappen, boomhoogten en boomvorm zullen de keuze verder moeten vervolmaken en dient te geschieden door een boomexpert.

beeldkwaliteitsplan

DE BUITENS VAN VAN IPEREN nieuwe situatie



DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Esdoorn rood



Deelplan hof rood



Vogelvlucht op hof Rood

Thema Rood: vrijstaande woningen

Algemeen beeld

In het Roodhof worden vrijstaande woningen gebouwd. Dit hof kenmerkt zich door een variëteit in vrijstaande woningen. In materiaalgebruik en kleur vormen ze een eenheid, maar in typologie en detaillering geldt een grote vrijheid. Dit moet leiden tot een gevarieerd beeld, waarbij in zekere mate een tijdloosheid wordt bereikt door verschillende stijlen. Maar toch vormt het een logische eenheid door materiaal en kleur. De woningen worden georiënteerd op het hof en dienen ook contact te maken naar het hof. Het hof krijgt hier meer een karakteriserende rol en draagt zorg voor de beleving van eenheid. Het is een ontmoetingsplaats, maar het biedt ook sfeer aan de woonomgeving. De woningen staan wat meer solitair aan het hof, maar voornamelijk de inrichting van het voorerf speelt in op de betrokkenheid bij het hof. De begrenzing tussen voortuin en openbaar gebied moet in ontwerp en uitvoering hier ook een belangrijke bijdrage aan gaan leveren. De erfafscheidingen aan zowel de voor- als achterzijde dienen ook mee ontworpen te worden met de woningen en het hof. Daarbij is het de opgave om de variëteit in de woningen om te smeden tot een goed sluitend beeld in de erfafscheidingen. Aan de voorzijde geschiedt dit door een combinatie van bouwkundige elementen en hagen. Aan de achterzijde (langs het openbare gebied) en tussen de woningen geschiedt dit middels hoge, groene hagen.

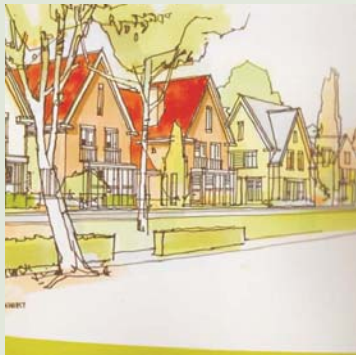
De woningen op de kop van het hof krijgen nog een extra dimensie, zij dienen meer allure te verkrijgen in hoogte, omvang en detaillering. Dit doet denken aan de jaren '30 woningen zoals we deze in Leerdam ook kennen. Zorg en aandacht voor detail, ruime overstekken, variëteit in de gevel, karakteristieke elementen zoals schoorstenen. Deze woningen krijgen aan de achterzijde ook de aansluiting op de open velden en kennen daar een ruime tuin. De woningen dienen ook ruimte te krijgen voor de woning, als ware het dat het hof de opmaat naar de toerit vormt.

Het hof kent autoverkeer, daar aanwonenden op eigen terrein parkeren. Desondanks moet gestreefd worden naar weinig autoverkeer met geringe snelheid. Het thema is Rood en de (herfst)kleur van de solitair geplaatste bomen dient hier op aan te sluiten. Rode esdoorn bomen of een rood kleurende esdoorn of eik kan hier gevolg aan geven.

Sfeerbeschrijving en bebouwing vrijstaande woningen

De woningen worden allen georiënteerd op het hof. Zij kennen gevarieerde, ruime voortuinen tussen 3 en 8 meter en krijgen ruimte rondom de woning. De woningen op de kopkavels krijgen meer ruimte, maar kennen een beperking als achtergevel rooilijn. In architectuur mogen zij ook een verbijzondering worden in het hof en meer allure en aandacht voor detail tonen.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Variatie in compositie



Variatie in dakvormen, perspectief hof Rood.



Erfafscheidingen, penanten en hagen.

De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter. Ondergeschikte elementen, zoals traphallen en gevelementen zijn gemaximeerd aan 1 meter onder de nokhoogte. Schoorstenen maximaal 1 meter boven de nokhoogte. De woningen kennen als hoofdvorm schuine kappen. De kapvorm en kaprichting zijn vrij te kiezen. Bijgebouwen en garage/bergingen kennen meer vrijheid, er kan gekozen worden voor platdak of een schuin dak. De dakhelling is minimaal 30 graden. Onderling dienen de woningen wel afgestemd te zijn op elkaar. Ondergeschikte elementen mogen voorzien worden van een platdak.

Materialen voor de gevel zijn overwegend steenachtig. De dakbedekking is keramisch in een gegolfde of vlakke pan met profilering. De kleuren van gevels, dakbedekking, kozijnen en boei- en gootlijsten zijn vrij. Belangrijk is, dat er wel een zekere samenhang ontstaat in kleuropbouw in het hof. Het hof dient karakter te verkrijgen, dient flair uit te stralen.

De erfafscheidingen, zowel aan de voorzijde als ook tussen de woningen, dienen mee ontworpen te worden. Maximale hoogte aan de voorzijde bedraagt 1 meter. Richtlijn dient te zijn, dat dit een samenstel van een natuurlijke afscheiding met metselwerk dient te zijn. Gedacht kan worden aan metselwerk penanten afgedekt met een bisschopsmuts in beton. Deze elementen kunnen afwisselend parallel of dwars op het hof geplaatst worden ter plaatse van erfafscheidingen en als markering van de toeritten. Daartussen een natuurlijke invulling met hagen in gebiedseigen beplanting, waarbij gedacht kan worden aan meidoornhagen, beukenhagen, haagbeuk, vlierhagen of seringenhagen. Wisseling in hoogte van de penanten kan in geringe mate voorkomen, bijvoorbeeld hogere penanten (1 meter) op de erfgrans en lagere penanten (0,5 meter) bij de inritten. De tussen -en achtererfafscheidingen achter de voorgevel van de woning worden 1,50 tot 1,80 meter hoog en bestaat uit een natuurlijke invulling met genoemde hagen. Vereiste binnen het plangebied is, dat de erfafscheidingen gehandhaafd en onderhouden blijven in de voorgeschreven vorm. Afwijkingen worden niet toegestaan.

Buiteninrichting

Thema van dit hof is rood. De solitaire bomen, die worden geplaatst in het hof kennen deze verkleuring in de herfst of kennen de kleur in de zomer. Zij moeten de eigenschap hebben een hoogte van 10 tot 12 meter kunnen bereiken. We denken hierbij aan esdoorn of eiken bomen. Deze dienen gelijk te zijn voor het hele hof. Nabij de ingang van het hof worden verdekt de algemene parkeer-voorzieningen ondergebracht. Deze worden omzoomd door hoge beukenhagen in een rode beuk. Streefhoogte daarbij is 1,50 meter hoogte.

Het straatwerk wordt in gebakken klinkervorm opgenomen in het hof. Het middengedeelte, onder de boompartijen, kan niet gereden worden met de auto. Dit gedeelte wordt in de kleur rood uitgevoerd, afgewisseld door boomspeiegels. De rijbaan verkrijgt een andere kleur, antraciet-paars. De parkeer-voorziening wordt opgenomen in grasbetontegels ingezaaid met gras.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Hof geel



Deelplan hof geel



Variatie binnen architectuurthema
Erfafscheidingen

Thema Geel: twee onder één kapwoningen

Algemeen beeld

In het Geelhof vinden de twee onder één kapwoningen haar plaats. De verkaveling is zodanig opgezet, dat er ruimte rondom de woningblokken ontstaat. Het vormt de uitdaging om zorg te dragen voor het echte hofgevoel. Dit wordt bereikt door een eenduidige architectuur van de woningen en binnen die architectuur door lange, horizontale lijnen de woningen aan elkaar te koppelen. We kunnen hierbij denken aan grote dakoverstekken en gevelbanden. De woningen moeten door de horizontale lijnen aan elkaar verbonden worden en hun oriëntatie naar het hof kennen. Maar binnen een gelijke architectuur mag wel variatie ontstaan in de kapconstructies en gevelelementen en erkers. Het hof krijgt hier meer een karakteriserende rol en draagt zorg voor de beleving van eenheid. Het is een ontmoetingsplaats, maar het biedt ook sfeer aan de woonomgeving. De woningen moeten als het ware het hof in haar armen nemen. De erfafscheidingen naar het hof moeten hier ook een belangrijk onderdeel van uit gaan maken. De erfafscheiding moet ritmiek en samenhang verkrijgen en dragen zodanig hun steentje bij aan de beleving van woning en hof.

Het hof wordt kent meer autoverkeer, daar aanwonenden op eigen terrein parkeren. Desondanks moet gestreefd worden naar weinig autoverkeer met geringe snelheid. Het thema is Geel en de herfstkleur van de solitair geplaatste bomen dient hier op aan te sluiten. Grote esdoorn bomen met fraaie grote bladeren voldoen aan dit karakter.

Sfeerbeschrijving en bebouwing twee onder één kapwoningen

De woningen worden uitgevoerd in de meer traditionele setting van twee onder één kapwoning.

De woningen worden met ruime voortuin gesitueerd op het perceel. De afstanden zijn wisselend, daar het hof ovaal gevormd is. Samenhang en ritme zijn belangrijker, dan een gelijke afstand tot de erfgrans.

De garages worden sterk terugliggend geplaatst, zodat minimaal één auto voor de garage kan worden opgesteld. De woningen mogen erkers krijgen, grote glazen kijkers naar het hof.

De erfafscheidingen vormen een belangrijk element. In het gebied voor de voorgevel worden, in het gelijke metselwerk als de woningen, lage penanten gevormd, welke de onderlinge grens markeren en de oprit markeren. Daartussen wordt een groene haag in de vorm van een haagbeuk geplaatst als scheiding. Wisseling in hoogte van de penanten kan in geringe mate voorkomen, bijvoorbeeld hogere penanten (1 meter) op de erfgrans en lagere penanten (0,5 meter) bij de inritten. De erfafscheidingen tussen de woningen onderling en naar de open gebieden tussen de hoven dienen te worden uitgevoerd in groene beukenhagen met een streefhoogte van 1,50 tot 1,80 meter. Vereiste binnen het plangebied is, dat de erfafscheidingen gehandhaafd en onderhouden blijven in de voorgeschreven vorm. Afwijkingen worden niet toegestaan.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Verkaveling, twee onder één kap woningen



Gevelsteen, /banden en vlakke pan



Straatwerk geel

De architectuur van de woningen wordt modern ingezet. Eigentijdse interpretaties van klassieke archetypes zijn hierbij toegestaan, doch de architectuur dient vernieuwend en sprankelend te zijn. Wel dient repetitie en samenhang in de architectuur aanwezig te zijn. Bij deze woningen is de horizontale lijn belangrijk. Lange cordonbandlengten bijvoorbeeld onder en boven kozijnen op begane grond en verdieping en voor de sterk overhangende gootlijnen zouden hieraan vorm kunnen geven. De goot-hoogte van de woningen bedraagt 6 meter maximaal, de nokhoogte maximaal 10 meter. Schoorstenen maximaal 1 meter boven de nokhoogte. Garages en andere bijgebouwen krijgen bij voorkeur een platte afdekking of bij een schuine kap een maximale goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter. De kapvorm van deze woningen is alzijdig. De nokrichting mag in twee richtingen worden opgenomen ten opzichte van de voorgevel. De dakhelling varieert tussen 30 en 35 graden. Het benadrukt het horizontale karakter. De gevels worden in baksteen metselwerk uitgevoerd. Een terugliggende voeg heeft de voorkeur. Gevels mogen betonbanden of spekbanden in metselwerk verkrijgen. De goten dienen uitermate dun te worden uitgevoerd. Een zinken goot in het zicht of dun afgetimmerde goot heeft de voorkeur. De daken krijgen grote overstekken en worden uitgevoerd in een vlakke, keramische pan. Gevelkozijnen uit te voeren in hout en zonder veel roeden uit te voeren als grote vlakken, bij voorkeur het horizontale karakter benadrukkend.

Algemeen voerende kleur is geel/oker. Gevelsteen in een oker tint uit te voeren, kleurreferentie aan stadhuis Hilversum van Dudok te ontleen. De overige kleuren zijn dienend hieraan. Gevelkozijnen in witte of grijze tinten en dakpannen in matte grijzen of zwarten.

Over de erfafscheiding is reeds voldoende gezegd, bij overmaat te vernoemen dat kleur en uitvoering van metselwerk gelijk aan de woning is.

Buiteninrichting:

Thema van dit hof is geel. De solitaire bomen, die worden geplaatst in het hof kennen deze verkleuring in de herfst en moeten een hoogte van 10 tot 12 meter kunnen bereiken. We denken hierbij aan esdoorn bomen. Deze dienen allemaal gelijk te zijn voor het hele hof. Nabij de ingang van het hof worden verdekt de algemene parkeervoorzieningen ondergebracht. Deze worden omzoomd door hoge beukenhagen in een groene haagbeuk. Streefhoogte daarbij is 1,50 meter hoogte.

Het straatwerk wordt in gebakken klinkervorm opgenomen in het hof. Het middengedeelte, onder de boompartijen, kan niet gereden worden met de auto. Dit gedeelte wordt in de kleur geel uitgevoerd, afgewisseld door boomspiegels. De rijbaan verkrijgt een andere kleur, antraciet-paars. De parkeervoorziening wordt opgenomen in grasbetontegels ingezaaid met gras. De achtertuinen van het hof sluiten aan op het openbare wandelgebied. Het is uitermate belangrijk, dat deze erfafscheidingen goed worden vormgegeven en in stand worden gehouden. Toegepast dient te worden een groene beukenhaag met een streefhoogte van 1,50 tot 1,80 meter. Binnen het afsprakenkader met de koper dient deze toegepast en onderhouden te worden om de kwaliteit van het hof en het omsluitende gebied te kunnen waarborgen.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Hof oranje



Vogelvlucht hof oranje



Referentie veranda en rode daken

Thema Oranje: rijwoningen aan het hof

Algemeen beeld

In dit Oranjehof worden rijwoningen gesitueerd, welke de vorm van het hof direct bepalen doordat de woningen het hof direct omsluiten. Er zijn twee belangrijke uitgangspunten bij dit hof.

Eerste uitgangspunt is, dat dit het hof van het spel en de ontmoeting betreft. Het samenstel van bewoners zal zeer gemêleerd zijn. Kinderen, jonge bewoners, ouders, alleenstaanden en ouderen vinden in dit hof hun plek. Het openbaar gebied, het hof, is hierbij de ontmoetings- en speelplaats. Door de keuze voor twee of drie grote, solitaire bomen verwordt het tot een ontmoetingsplaats onder de bomen. Het hof wordt autoluw uitgevoerd met alleen ruimte voor incidenteel laden en lossen bij de woning. De inrichting van het hof speelt in op de ontmoeting en het spel.

Ook de woningen spelen op het thema van de ontmoeting in. Geen gesloten gevels aan het hof, maar openheid naar het hof met toch ruimte voor een privé eigendom. De woningen zullen aan de buitenzijde van de hofring hun echte privé domein kennen in de vorm van de tuinen.

Tweede uitgangspunt ligt in de thematische keuze van het Verborgene hof, het vierde hof wat ten zuiden van het Oranjehof is gelegen. De vormgeving van dit hof moet bij gaan dragen aan de beleving van het verborgene hof. Dat willen we realiseren door de woningen door te zetten tot aan het Laantje en een onderdoorgang te realiseren naar het Verborgene hof. In combinatie met een hogere gevels wordt de beleving van verborgenheid versterkt.

Sfeerbeschrijving en bebouwing rijwoningen en appartementen

Het hof laat zich onderscheiden in twee delen. Eerste deel betreft de rijwoningen. Het tweede deel betreft het hogere deel met appartementen en de onderdoorgang naar het Verborgene Hof.

De rijwoningen onderscheiden zich in woningen met langskappen en dwarskappen. De hogere dwarskappen worden op markante plaatsen ondergebracht, waar zij een bijdrage vormen aan de beleving van hof en architectuur. De rijwoningen worden op ca. 2 meter van de hofbestrating gebouwd. De ruimte van woning tot de erfgrans wordt ingevuld met groene blokhagen met toegangspaden naar de woningen. Het open contact tussen woning en hof wordt verzorgd door de woningen te voorzien van een veranda of loggia. De woningen met langskappen verkrijgen een veranda, waarbij de gevel geheel open blijft. De woningen met dwarskappen worden doorgebouwd tot de voorzijde van de veranda's van de langskapwoningen, maar kennen op de begane grond een loggia. Hierdoor blijft de openheid behouden en wordt contact met het hof optimaal gemaakt.

De appartementen pakken de architectuur over van de rijwoningen. Zij worden dicht op het hof gebouwd en moeten ook bij gaan dragen aan het vormen van een wand, waar de onderdoorgang in is gesitueerd, maar ook zorg draagt voor uitdrukking van het achtergelegen Verborgene Hof.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Beeld op het Oranjarahof bij binnenkomst



Zicht op onderdoorgang naar Verborgten Hof



Beeld van veranda en loggia

Het appartementenblok kent een variatie in kaphoogten en worden uitgevoerd als langskappen. Het ritme van de kozijnen sluit aan bij de rijwoningen, maar laat ook ruimte voor incidentele afwijkingen welke bijdragen aan de beleving van de architectuur en de achtergelegen functie.

De architectuur van het Oranjarahof is een sobere interpretatie van een traditionele vormencultuur. De strakke uitvoering van de details, sobere uitstraling van de vorm en het werken met sterke kleuren zorgen voor een sterke uitstraling van de woningen en maakt het een eigentijdse architectuur.

De goothoogte van de rijwoningen met langskap bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter. De dakhelling varieert tussen 35 en 40 graden.

De goothoogte van de dwarskapwoningen bedraagt maximaal 10 meter en de bouwhoogte maximaal 13 meter. De dakhelling varieert tussen 30 en 40 graden.

De goothoogte van de appartementen bedraagt maximaal 11 meter en de nokhoogte maximaal 15 meter. Voorwaarde is wel, dat er hoogtevariatie in de daken plaatsvindt met minimaal 1 bouwlaag.

Voor de materialisering wordt aangesloten bij het kleurthema van het hof. Gekozen wordt om aan te sluiten bij de thematiek middels oranje keramische pannen. De gevels worden uitgevoerd in een gemetselde en gekeimde gevel in (historisch) wit. Boeilijsten in wit, goten in zink naturel. De detaillering van de woningen en de veranda's zijn strak en eenvoudig, doch met karakter.

De kozijnen kennen een verticaal karakter en kennen een ritme. Afwijkingen zijn ondersteunend aan de architectuur. De kozijnen liggen verdiept terug in de gevel, de neggemaat bedraagt ca. 200 mm. De kleurstelling van de kozijnen is overwegend wit, ter plaatse van de kozijnafwijkingen kan voor een andere kleur gekozen worden.

De architectuur van de woningen, samenvattend, is licht historiserend, sober, strak en verfijnd van detail. De thema's en sferen kunnen eigentijs worden opgepakt. Vanwege het feit, dat voor het slagen van het plan en de thematiek de architectuur van groot belang is, is een eerste opzet gemaakt voor architectuur en stedenbouw. Het thans voorliggende plan is leidraad voor de verdere uitwerking van het plan. Het laat enige ruimte voor aanpassing vanwege het programma en voor een goede verdere uitwerking, maar de beelduitgangspunten zijn leidend voor verdere uitwerking.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Vogelvlucht van het Oranjehof



Bergingcluster in dijktaald opgenomen



Bergingen achter woningen, keimwerk

Buiteninrichting

Thema van dit hof is oranje. De solitaire bomen, die worden geplaatst in het hof kennen deze verkleuring in de herfst en moeten een hoogte van 10 tot 12 meter kunnen bereiken. We denken hierbij aan esdoorn of eiken bomen. Deze dienen allemaal gelijk te zijn voor het hele hof. Nabij de ingang van het hof worden verdekt de algemene parkeervoorzieningen ondergebracht. Deze worden omzoomd door hoge beukenhagen in een groene haagbeuk. Streefhoogte daarbij is 1,50 meter hoogte. Het straatwerk wordt in gebakken klinkervorm opgenomen in het hof. Het middengedeelte, onder de boompartijen, kan niet gereden worden met de auto. Dit gedeelte wordt in de kleur oranje uitgevoerd, afgewisseld door boomspiegels. De rijbaan verkrijgt een andere kleur, diep antraciet-paars. De parkeervoorziening wordt opgenomen in grasbetontegels, ingezaaid met gras.

Tussen de rijwoningen en het hof is een gedeelte van 2 meter gereserveerd, welke tot het eigendom van de woningen behoren maar wel een vaste inrichting krijgen. Dit is afwisselend en toegangspad naar de woningen in donker grijs alsmede een blokhaag in een groene haagbeuk. Instandhouding en onderhoud worden vooraf vastgelegd ter instandhouding van de kwaliteit van de woonomgeving.

De achtertuinen van het hof sluiten aan op een toegangspad rondom het hof, dienend aan de woningen. Alle erfafscheidingen worden uitgevoerd in een haagvorm, hier een groene beukenhaag. De streefhoogte is 1,80 meter hoogte en afwijking van deze afscheiding mag niet plaatsvinden. Voor het onderhoud en behoud van deze groene afscheiding worden goede afspraken gemaakt ter behoud van kwaliteit van de woonomgeving. Om het toegangspad rondom het hof wordt, in aansluiting op het openbaar gebied, een haagbeuk aangebracht met een hoogte van minimaal 1,50 meter als een volledig gesloten, rondgaande groene wand.

De bergingen in dit plan verdienen speciale aandacht. Bij het stedenbouwkundig ontwerp en het bepalen van de architectonische uitgangspunten bleek het van groot belang, dat de bergingen voldoende aandacht krijgen in uitvoering en vormgeving. Dit vanwege de ligging van de bergingen ten opzichte van de openbare gebieden tussen de hoven. Richtinggevend is ervoor gekozen om bergingen afwisselend onder te brengen in de woningen, in een ritme langs de erfafscheiding of in een apart bergingenblok naast het hof (in het talud of ingesloten tussen de hoven). De bergingen worden gemetseld en gekeimd aan de openbare zijde. Wanneer gesitueerd in de achtertuin worden deze afgedekt door een schuindak met gelijke pannen als de woning. Wanneer gesitueerd in het talud afgedekt middels een vegetatiedak.



Vogelvlucht Verborgten Hof



Wandelpad voorlangs hofwoningen



Inrichting groen parkeergebied

Thema Verborgten Hof

Algemeen beeld

Dit deelgebied vormt de overgang tussen de Lingedijk en het Laantje van Van Iperen. Het gebied van hof 4 is gelegen in een kom, ingesloten tussen de Lingedijk, het Laantje van Van Iperen en de hooggelegen joodse begraafplaats. De hoogteverschillen zijn groot en kunnen wel oplopen tot 4,5 meter. In de ontwikkeling van het plan is het idee ontstaan voor een hof, diep gelegen in deze kom, ingesloten door de hooggelegen dijk en begraafplaats en afgesloten door de bebouwing van het Oranjehof. Thematisch is hier het idee voor het Verborgten Hof ontstaan.

In het Verborgten Hof is plaats voor rijwoningen in de middeldure klasse. Deze rijwoningen zijn ruim van opzet en de architectuur krijgt veel aandacht om de algemeen bekende sfeer van een hof uit te dragen. De rijwoningen worden opgedeeld in twee blokken, waarbij het oostelijke blok in lijn volgt aan het Laantje van van Iperen. Het westelijke blok volgt de lijn van de hoger gelegen begraafplaats. In het vrijgekomen middengedeelte worden de parkeerplaatsen voor het hof ondergebracht. Om het hofidee niet teniet te laten gaan door het parkeren is ervoor gekozen om de rijwoningen tussen 1 en 1,40 meter hoger te plaatsen dan het parkeren en zorgvuldig met de groeninpassing op het idee in te spelen.

Sfeerbeschrijving en bebouwing rijwoningen

De rijwoningen pakken de traditionele sfeer van de hofwoningen over. In architectuur wordt gezocht naar een eigentijdse, sobere en strakke benadering van deze traditionele sfeer. In dit beeldkwaliteitsplan is de architectuur van het hof verder doorontwikkeld in combinatie met het Oranjehof. Reden daartoe is dat de kwaliteit van architectuur en stedenbouw van groot belang is voor het slagen van het thema. De rijwoningen worden in twee blokken van elk 7 woningen gebouwd. De blokken worden op een verhoogd plateau gebouwd, verhoogd ten opzichte van het algemene maaiveld en de parkeerplaatsen. Binnen het blok wordt ook een hoogtesprong toegepast om het volgen aan de opgaande stoep uitdrukking te geven, maar ook praktisch goed in te vullen. Naar het hof gekeerd wordt een wandelpad aangebracht met (oude) klinkersteentjes langs de woningen. Aan dit wandelpad worden de toegangen van de woningen en bergingen gesitueerd, maar ook ruimte voor een bankje en plantenbakken. Het leven aan het hof wordt hiermee geactiveerd naast het leven in de aan de achterzijde gelegen privé tuin. Deze privé tuinen aan de achterzijde verdienen voor de inrichting veel aandacht. Verrommeling dient te worden voorkomen, daar zij direct het aanzicht vormen vanaf het Laantje en de begraafplaats. Daarom is bij het ontwerpen van de rijwoningen veel aandacht geschonken aan dit punt. Bebouwing in de tuinen dient vermeden te worden en de erfafscheidingen dienen eenduidig in het plan te worden geïntegreerd. In de woningen is daarom een berging aan de hofzijde opgenomen voor fietsen e.d.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Beeld vanaf Lingedijk op Verborgten Hof



Vogelvlucht boven Verborgten-en Oranjarahof



Zicht op wandelpad langs de hofwoningen

Aan de tuinzijde wordt bij de woning een tuinkast opgenomen, waar ruimte is voor tuingereedschap. Dit alles om voldoende ruimte te bieden voor de woningen om niet toegestane bouwwerken in de tuin te compenseren. Ter plaatse van de aansluiting van de tuinen op het Laantje en de begraafplaats hebben we te maken met (verlopende) hoogteverschillen en taluds. Deze worden opgevangen van een ca. 0,5 meter hoge schanskorf met keivulling. De erfafscheidingen worden uitgevoerd in een haagbeuk met hoogte 2 meter. Aan de zijde van het Laantje en de begraafplaats wordt een haagbeuk ter hoogte van 1,50 meter toegepast. Bij het Laantje volgend aan de oplopende stoep.

De architectuur van de woningen zijn op traditionele basis uitgewerkt. De koppen van de woningblokken kennen gemetselde tuitgevels, strak afgedekt met zinken muurafdekkers. De koppen van de woningen krijgen verbijzonderingen, zoals naar buiten geplaatste puin en laat ruimte voor een kunstzinnig of architectonisch element in de zolderlaag.

De rijwoningen kennen een goothoogte tussen 3 en 4 meter met een zinken mastgoot of eenvoudig omtimmerde bakgoot. De dakkapellen zijn dicht op de goot geplaatst en zijn niet breder dan 1,50 meter. Zij worden in platdak uitgevoerd en de zijwangen zijn bij voorkeur met zink bekleed. De dakhelling van de woningen ligt tussen 45 en 55 graden.

De woningen zijn in ontwerp uitgewerkt en weergegeven in dit beeldkwaliteitsplan. Architectuur en beeld als weergegeven

De materialisering van de woningen sluit aan bij de keuze voor het traditionalisme. De woningen worden voorzien van een gestucadoorde plint en er wordt een roodpaarse/roodbruine gevelsteen in strakke handvorm toegepast. Gevelkozijnen worden in kleur wit uitgevoerd en de entreedeur kent een klassiek/strakke omlijsting. Beeld is om de bergingdeur en tuinkast uit te voeren in blankhout.

De dakdekkingen worden uitgevoerd in een gegolfde keramische pan in de kleur roodbruin. Muurafdekkingen en tuiten af te werken met zink. Dakkapellen uit te voeren in hout in kleur wit en de zijwangen te bekleden met zink. Aandacht dient uit te gaan naar het ontwerp van de gevel aan de hofzijde voor wat betreft de bankjes en de bloembak elementen.

Inrichting van het hof

Het lager gelegen gedeelte van het hof biedt ruimte aan het rijden en parkeren. Dat dient zorgvuldig te worden ingepast. Door een hoogteverschil te vormen tussen parkeren en wonen beperken we, in samenhang met een te plaatsen haagbepanting het directe zicht vanuit de woningen op het parkeren. Het parkeren wordt ondergebracht in parkeervakken, welke per drie vakken worden toegepast, gescheiden door een haagbeuk van 1,50 meter streefhoogte en een boom in de rode kleur. Daardoor wordt het beeld op het parkeren bij binnenkomst vriendelijker. De straat wordt ingebakken klinkervorm straatwerk uitgevoerd, kleurstelling grijs-paars. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels, ingezaaid met gras. Doordat de rijwoningen geen optimale mogelijkheden hebben voor afvalcontainers is er gekozen voor een centrale plaats van afvalinzameling. Dit geschiedt ondergronds nabij de onderdoorgang en conform het protocol van de gemeente Leerdam.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Referentie hangend element



Toepassing hangend element voor omloop



Referentie hangend element aan woning

In de directe kom bij de Lingedijk en de begraafplaats is een openbare ruimte gepland voor ontmoeting en spel. Deze ruimte is bereikbaar via een buitentrap en wordt ingericht in de geest van het plan met groene haagbeuken en een rode solitaire boom. Het biedt ruimte voor plaatsing van vaste banken en kleine spelelementen om ook het ontmoeten en spel te kunnen activeren.

Aansluiting van het Verborgten Hof op het Oranjehof

Architectuur en stedenbouw van het plan zijn zo ontworpen, dat het thema Verborgten Hof optimaal ingezet kan worden. We hebben gezien dat in het Oranjehof een verhoging van de bebouwing plaats heeft gevonden en een onderdoorgang is geïntroduceerd.

De architectuur van de beide hoven sluit goed op elkaar aan, doch in kleurstellingen zijn ze sterk contrasterend. Toch gaan deze twee hoven een spel met elkaar aan. Een van de onderdelen van het spel vormt de omloop van de appartementen van het Oranjehof. In het ontwerp is een houten omloop opgenomen aan de zijde van het Verborgten Hof, juist boven de onderdoorgang. Dit is zodanig opgezet in ontwerp en materialisering, dat deze een connectie aangaan met de tuinkasten en bergingdeuren van de woningen in Het Verborgten hof. De omloop wordt in blank hout opgenomen als staand potdekselwerk en afgedekt met een kap. De omloop hangt boven de onderdoorgang en versterkt vanuit het Verborgten Hof nog eens de beleving van de onderdoorgang en leidt de aandacht af van de naastgelegen privé tuinen.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Herfst



Deelplan Laantje van Van Iperen



Zicht op twee kapwoningen Laantje

Thema Kleur: twee onder een kapwoningen

Algemeen beeld

Het Laantje van Van Iperen kenmerkt zich door gevarieerde woningbouw, ontstaan door het bouwen in verschillende tijden. Vanaf de dijkzijde de statige villa, overgaand in sterk terugliggende woningbouw uit de jaren '70, eenvoudige rijwoningen uit de jaren '80 en vervolgens woningen van verscheidener aard uit de jaren '30 tot jaren '50. Karakteristiek is ook te noemen de fraai met een rieten kap afgedekte vrijstaande woning. Binnen dit gevarieerde beeld worden in dit nieuwe plan twee onder een kapwoningen woningen langs het Laantje ingepast.

De twee onder een kapwoningen sluiten in het gevarieerde straatbeeld aan door ook deze variatie uit verschillende tijdsperiodes te kennen. Variatie in typologie (tijd en architectuur), kleur, gevelmaterialen en detaillering.

De woningen worden ingepast in het Laantje aan de westzijde in de lijn, doorgezet vanuit de bestaande bebouwing. In deze lijn vind men ook de toegangen naar de hofjes, de ritmiek van de bomen en de groene blokken met hagen. Achter het groen, opgebouwd in beukenhagen en haagbeuken, worden de algemene parkeerplaatsen voor de hofjes geplaatst.

Sfeerbeschrijving en bebouwing vrijstaande woningen

De woningen worden gesitueerd langs het Laantje van Van Iperen, zich voegend in de rooilijnen van bestaande bebouwing. De aansluiting op de omgeving van percelen wordt bereikt door de daarop in te spelen met de architectuur en inrichting van de erven (erfafscheidingen rondom en tussen gebouwen). Er wordt gekozen voor een gevarieerde architectuur voor de woningen en daarin wordt het ontwerp van de erfafscheiding betrokken. Binnen deze gevarieerde architectuur is ruimte voor afwisseling met erkers, in detaillering, in kleur en materialisering. Deze architectuurvariatie dienen wel te passen binnen een aantal kaders. De daken van de woningen worden allen afgedekt door een kap met keramische pannen. Bij voorkeur worden dit alzijdige kappen of een combinatie hiervan met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen 30 en 45 graden. Goothoogte wordt gemaximeerd op 6 meter. De nokhoogte wordt gemaximeerd op 11 meter. Bijgebouwen mogen in platdak of met schuine kap worden afgedekt. De detaillering mag vrij worden ingevuld, goed verzorgd afgestemd op de gekozen architectuur. De kleurstellingen van gevels en daken wordt vrij gelaten. Rood, oranje, okergeel en ook gekeimd metselwerk behoren tot de mogelijkheden. Streven is, in aansluiting op het thema, dat zij uitdrukking geeft aan de vele herfstkleuren van de bomen. Zo zal de groenvulling langs het Laantje van Van Iperen daar ook op afgestemd worden.

Erfafscheidingen worden mee ontworpen met de sfeer van de woningen. Het verdient echter wel de aandacht dit goed aan te laten sluiten tussen de verschillende woningen. Voor het voorerf stellen we een combinatie van stenen elementen met groene haagbeplanting voor. De erfafscheidingen van het zijerf en het achtererf dienen uitgevoerd te worden in een beukenhaag of haagbeuk in de geest van het gehele plan.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Beeld Klein Oosterwijk richting locatie



Twee vrijstaande woningen, Klein Oosterwijk

Sfeerbeschrijving en bebouwing vrijstaande woningen Klein Oosterwijk

De twee te bouwen woningen aan Klein Oosterwijk gaan een klein bebouwingslint vormen met de naastgelegen twee woningen. Deze bestaande woningen hebben een traditioneel en licht historisch karakter. Ten zuiden van de nieuwe woningen een eenvoudige, maar karaktervolle woning met rieten kap en ten noordwesten een T-vormige woning met pannendak. Beiden laag aangekapt. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen gaan verwantschap aan met deze woningen en verkrijgen een historisch karakter. Ze laten de verwantschap naar de hofjes los. De woningen worden in de gevelrooilijn op minimaal de gelijke afstand geplaatst als de zuidelijk gelegen woning.

Recentelijk is dit gedeelte van het plan aangemerkt door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als beschermd gebied. In de nabije toekomst gaat dit gedeelte ook deel uitmaken van een beschermd dorpsgezicht. Samen met de welstandsnota dragen deze aspecten er toe bij, dat de woningen ingepast worden in het straatbeeld van Klein Oosterwijk. Binnen deze kaders, en meer onttrokken van het plan voor de Buitens van van Iperen, dienen deze woningen ontworpen te worden. Dit beeldkwaliteitsplan stelt daaraan geen kaders.

De erfafscheidingen zijn ter invulling bewoner, met uitzondering van de erfafscheidingen langs het openbaar gebied (straat, wandelpaden). Gestreefd wordt naar een groene, natuurlijke afscheiding gebiedseigen beplanting in de lijn en geest van het plan (denk aan beukenhagen of haagbeuken). Wel verdient het de aandacht goed om te gaan met het oplossen van mogelijke hoogteverschillen. We denken hierbij aan schanskorven in grijs of grondtalud's met groenafscherming.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Haagbeplanting voorzijde woning



Bouwkundige drager met haagbeplanting



Haagbeplanting erfafscheidingen

Erfafscheidingen.

In het gebied zijn veel overgangen tussen openbaar en prive terrein. Daar is in elk deelgebied aandacht aan besteed. Deze overgangen vragen om veel aandacht, aandacht van de ontwerper, aandacht van de uitvoerenden en aandacht van de bewoner/gebruiker. Met name ter plaatse van:

- de buitenzijden van de hoven (achterzijden van de woningen, waar een wandel-en fietsroute naar Klein Oosterwijk is gepland)
- toegangen naar het hof (het parkeerterrein en zijtuinen van de hoekwoningen)
- buitenzijde van hof 4, waar deze aansluit op de openbare wegen
- de aansluitingen van de voortuinen op de hoven

De erfafscheidingen langs de voor-zij-en achtererven, welke grenzen aan de openbare weg of openbaar gebied dienen overtuigend vormgegeven te worden. Zodanig, dat dit een drager gaat vormen, waar een sterk totaalbeeld gaat ontstaan welke bewoner en aanschouwer gaat waarderen. De bewoner beleeft en waardeert deze kwaliteit, wat er toe moet leiden, dat het beeld sterk gehouden worden en geen aanleiding tot ingrepen geeft. Dit dient verrommeling van het erf tegen te gaan en samenhang te waarborgen. Bij de deelgebieden worden voorstellen gedaan om dit alles ook vorm te geven. Voor de voorerven van de woningen in hof 1 en 2 en langs het Laantje dient men uit te gaan van een bouwkundige drager, waarbinnen groen wordt geplaatst met haagbeplanting, zoals beukenhagen en haagbeuken (kleur-afstemming op thema). Deze bouwkundige drager moet ook anticiperen op te vermijden toepassingen, zoals schuttingen en privacyschermen, wat voor grote verrommeling en diskwaliteit kan zorgen. Onder een bouwkundige drager verstaan we bijvoorbeeld een samenstel van metselwerk penanten, aansluitend of ondersteunend bij de woningen afgedekt met betonnen of natuursteen mutsen. Maximale hoogte bedraagt 1 meter om een open karakter naar het hof te waarborgen.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor hof 3. Hier dient ter plaatse van de rijwoningen een blokhaag ter hoogte van 1 meter in een haagbeuk of beukenhaag groen te worden toegepast. Dit in combinatie met de toegangspaden naar de woningen.

In hof 4 is er een informele overgang van het voorerf, daar een wandelpad voorlangs de woningen loopt. De woningen worden voorzien van een faciliteit om bloembeplanting onder de raamkozijnen te voorzien of het hofidee ook uit te dragen in samenspel met de bankjes voor de woningen. De overgang van het wandelpad naar het parkeergebied geschiedt middels een haagbeuk ter hoogte van ca. 1,20 meter.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN



Overgang middels hagen naar talud



Opvang deel talud middels schanskorf

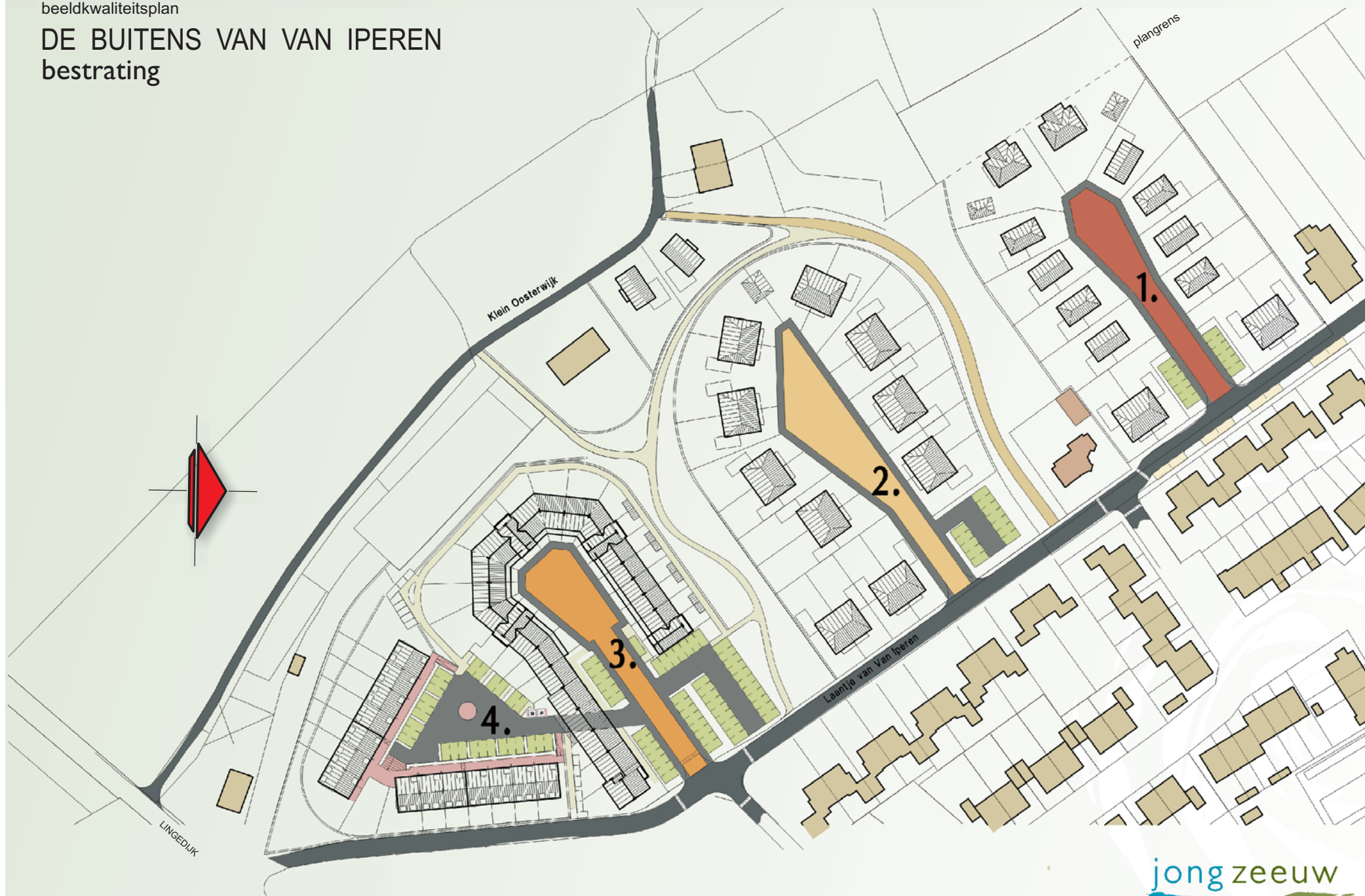
Voor de zij-en achtererven alsmede erfafscheidingen tussen de woningen dient een beukenhaag of haagbeuk in groen als toepassing te worden gekozen. Maximale hoogte bedraagt 2 meter. Ter plaatse van hof 3 wordt langs de brandgang aan de zijde van de openbare ruimte een extra haagbeuk aangeplant. Hoogte bedraagt ca. 1,50 tot 1,80 meter.

Speciale aandacht voor de situatie in hof 4, het Verborgene Hof. Daar deze langs een oplopende stoep en langs de dijk is gelegen, moet er aandacht worden besteedt aan de overgang van het achtererf naar het hoger gelegen gebied. Dit geschiedt in een combinatie van schanskorven met haagbeuken. De schanskorf van 0,5 tot 1 meter hoog draagt zorg voor de opvang van het hoogteverschil. Bij het Laantje zal aan de openbare wegzijde van de schanskorf een haagbeuk, volgend aan de stoep worden geplaatst. Aan de begraafplaatszijde zal aan de zijde van de begraafplaats een haagbeuk of beukenhaag geplant worden, hoogte 1 meter boven de schanskorf.

Verder is de daadwerkelijke aanplant en instandhouding van de natuurlijke erfafscheidingen, zoals hagen en boompertjes, essentieel voor het uitdragen van het thema en de ondersteuning van de architectuur. Het is uitermate belangrijk voor het slagen van het herfstkleurenconcept.

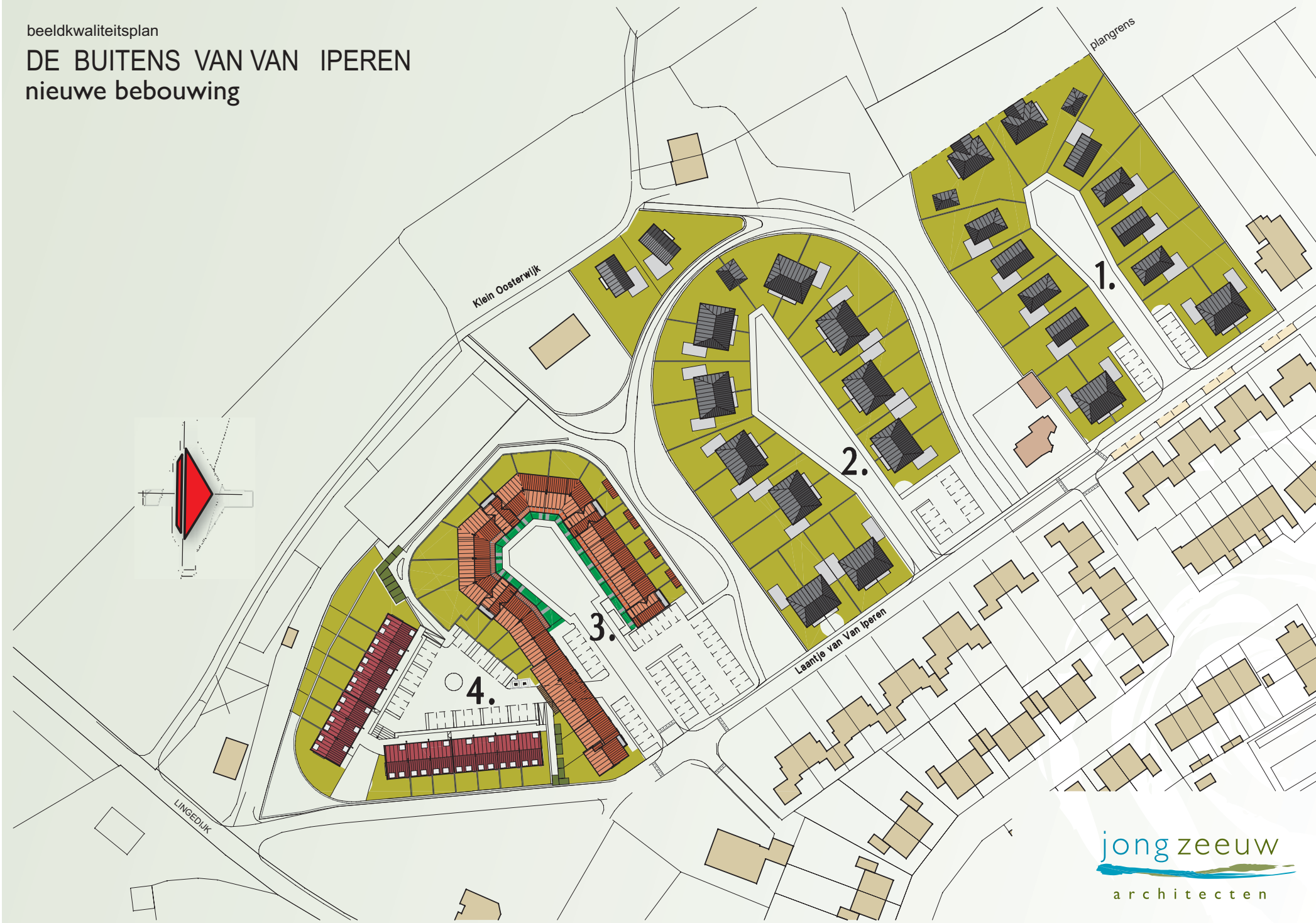
Om dat concept te waarborgen is het aan te bevelen ook het beheer en onderhoud privaatrechterlijk te regelen. Een aanbeveling is het om integraal zorg te dragen binnen dit concept voor de aanleg van deze elementen binnen de ontwikkeling van het plan.

DE BUITENS VAN VAN IPEREN bestrating



beeldkwaliteitsplan

DE BUITENS VAN VAN IPEREN nieuwe bebouwing



DE BUITENS VAN VAN IPEREN

THEMA ROOD			[m]
Openbaar hof	bestrating	gebakken klinkerverharding rood met boomspiegels niet bereiden deel gebakken klinkerverharding donkerrood/paars bereiden deel	
	verkeerstoegang	autoluw, parkeren in openbaar hof vermijden middels voorzieningen	
	groenvoorziening	solitaire bomen (herfst)kleur rood	10-12
	openbaar parkeren	ondergebracht in separate voorziening vooraan hof parkeren op grasbetonstenen parkeervoorziening omzoomd door rode beukenhaag	1,50
Gebouw	situering	oriëntatie op het hof met ruime voortuinen	
	typologie	vrijstaande woningen met garage grote vrijstaande woningen op einde hof	
	hoofdgebouw	vrijstaande woningen met schuine kap dakhelling minimaal 30 graden	
	bijgebouw	garage vast aan woning in platdak of met schuine kap grote woning ook toegestaan met vrijstaande garage	
	architectuur	afwisselende, eigentijdse architectuur goede, onderlinge samenhang van afwisselende architectuur grote, vrijstaande woningen met sterk karakter	
	hoogten	goothoogte hoofdgebouw	6
		nokhoogte hoofdgebouw	11
		goothoogte bijgebouw	3
		nokhoogte bijgebouw	6
	materialisering	materiaalgebruik woningen op elkaar afstemmen gevelmaterialen in baksteen dakbedekking in keramische pan, gegolfd of vlak	
	kleurgebruik	kleurgebruik woningen op elkaar afstemmen baksteen in verschillende rood en bruin nuances	
Openbaar/prive	voorerf	metselwerk penanten met rode beukenhaag of groene haagbeuk	1
	zijerf	rode beukenhaag of groene haagbeuk	2
	achtererf	rode beukenhaag of groene haagbeuk	2

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

THEMA GEEL			[m]
Openbaar hof	bestrating	gebakken klinkerverharding geel/oker met boomspiegels niet bereden deel gebakken klinkerverharding donkerrood/paars bereden deel	
	verkeerstoegang	autoluw, parkeren in openbaar hof vermijden middels voorzieningen	
	groenvoorziening	solitaire bomen herfstkleur geel	10-12
	openbaar parkeren	ondergebracht in separate voorziening vooraan hof parkeren op grasbetonstenen parkeervoorziening omzoomd door haagbeuk	1,50
Gebouw	situering	oriëntatie op het hof met ruime voortuinen	
	typologie	twee onder een kapwoningen met aangebouwde of vrijstaande garages	
	hoofdgebouw	vrijstaande woningen met schuine kap dakhellend 30 tot 35 graden, alzijdige kapconstructie	
	bijgebouw	garage vast aan woning in platdak of met schuine kap grote woning ook toegestaan met vrijstaande garage	
	architectuur	modern, gelijk architectuurbeeld eigentijdse interpretatie klassieke archetype toegestaan variatie binnen de gelijke architectuur middels bijvoorbeeld erkers of balkons sterke benadrukking van horizontale lijn poortwachtergebouw draagt geest hof uit naar omgeving	
	hoogten	goothoogte hoofdgebouw	6
		nokhoogte hoofdgebouw	10
		goothoogte bijgebouw	3
		nokhoogte bijgebouw	6
	materialisering	materiaalgebruik woningen op elkaar afstemmen gevelmaterialen in baksteen dakbedekking in keramische pan, vlak	
	kleurgebruik	baksteen in okertinten dakbedekking in matte, grijze of zwarte tint	
Openbaar/prive	voor erf	metselwerk penanten met haagbeuken	1
	zij erf	haagbeuken of beukenhagen groen	2
	achter erf	haagbeuken of beukenhagen groen	2

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

THEMA ORANJE			[m]
Openbaar hof	bestrating	gebakken klinkerverharding oranje met boomspiegels niet bereden deel gebakken klinkerverharding donkerrood/paars bereden deel	
	verkeerstoegang	autoluw, parkeren in openbaar hof vermijden middels voorzieningen	
	groenvoorziening	solitaire bomen (herfst)kleur bruin/oranje	10-12
	openbaar parkeren	ondergebracht in separate voorziening vooraan hof parkeren op grasbetonstenen parkeervoorziening omzoomd door beukenhaag	1,50
Gebouw	situering	sterke oriëntatie op het hof, dicht op hof gebouwd	
	typologie	rijwoningen met langskapwoningen en dwarswoningen omsluiten door gesloten bebouwing het hof open contact rijwoningen middels veranda's en loggia's naar hof appartementen met onderdoorgang naar Verborgten Hof	
	hoofdgebouw	rijwoningen met langskappen en dwarskappen appartementen met hoogtevariantie in de lagen en langskappen dakhelling tussen 35 en 40 graden	
	bijgebouw	gecombineerde bergingen op achtererf met gemetselde gevels naar openbaar en pannendak clusters bergingen in talud gebouwd met vegetatiedak of platdak	
	architectuur	sober, licht historiserend met eigentijdse interpretatie strakke, ritmische vormgeving aandacht bij appartementen voor uitdrukking geven aan achterliggend verborgen hof	
	hoogten	goot/nokhoogte hoofdgebouw langskap goot/nokhoogte hoofdgebouw dwarswoning goot/nokhoogte appartementen bouwhoogte bijgebouw	6,50/10,50 9/12 10/14 4
	materialisering	gevelmaterialen in een gekeimde baksteen en blank houtwerk dakbedekking in keramische pan, gegolfd of vlak in kleur oranje veranda's woningen in houtmaterialen	
	kleurgebruik	kleurgebruik woningen op kleurthema hof af te stemmen baksteen gekeimd wit (historisch), dakbedekking in oranje gevelkozijnen in witte tinten	
	Openbaar/privé	voor erf	1
		zij erf (afscheiding)	2
		achter erf	2
		achter erf	2

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

Verborgten Hof			[m]
Openbaar hof	bestrating	gebakken klinkerverharding donkergrijs voor de rijbanen parkeren buitenterrein op grasbetontegels met grasvulling gebakken klinkerverharding rood/paars voor de hofpaden voor de woningen	
	verkeerstoegang	vrije toegang voor gebruiker en bezoeker van openbare gebieden	
	groenvoorziening	solitaire boom in middenvak parkeren en in openbaar groen in rood, esdoorn of beuk enkele bomen tussen parkeren in rood, esdoorn of beuk	10-12 5-7
	openbaar parkeren	parkeren op openbaar terrein in parkeervakken, per 3 of 4 parkeerplaatsen gegroepeerd – afscheiding tussen groepen door haagbeuk	1,50
		parkeren op klinkertegel, passend bij buitenparkeervakken parkeervoorziening buitenterrein omzoomd door haagbeuk	1,50
Gebouw	situering	ligging in kom van Lingedijk, Laantje vv Iperen en begraafplaats vloerpeil 1,0/1,40 meter boven openbaar terrein/parkeren	
	typologie	rijwoningen	
	gebouw	rijwoningen in twee blokken, wigvormig gesitueerd volgend aan bestaande structuren woningblokken kennen onderling een hoogtesprong	
	architectuur	strakke, sobere interpretatie van historische gebouwwormen detaillering eenvoudig, strak en helder opbouwen	
	hoogten	gothoogte rijwoningen t.o.v. aansluitend maaiveld nokhoogte rijwoningen t.o.v. aansluitend maaiveld	4 10,50
	materialisering	traditionele, robuuste bouwmaterialen gevelmaterialen in baksteen, gevelbanden in beton of middels spekbanden dakbedekking in keramische pan, gegolfd	
	kleurgebruik	baksteen in rood, betonbanden in grijs, spekbanden vrij dakbedekking in rood-bruin genuanceerd gevelkozijnen in wit, houten elementen natuurlijke houtkleur	
Omsluitend terrein	achtertuinten	volledig vrij te houden van bebouwing erfafscheidingen middels beukenhagen of haagbeuken groen taluds op te vangen middels schanskorven, grijze steenvulling	2
	zijterrein	afscheiding middels beukenhaag of haagbeuk groen	1
Omsluitend terrein	voorterrein	grasterrein met verlopend talud tussen dijk- en gebouwniveau inrichting uiterst basic te houden zonder hoogte elementen	
	zijterrein	grasterrein aflopend met Laantje van van Iperen en begraafplaats afscherming zichtbare parkeerplaatsen middels haagbeuk	

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

LAANTJE v IPEREN			[m]
Openbaar gebied	bepanting	solitaire bomen, in kleur en uitvoering een dwarsdoorsnede van de bomen in de hofjes vrij door elkaar geplaatst, variëren in beeld	
Gebouw	situering	oriëntatie op het Laantje van Van Iperen	
	typologie	ruime twee onder een kapwoningen met garage, ruime voortuinen en maat rondom de woningen	
	hoofdgebouw	twee onder een kapwoningen met schuine kap, kaprichting vrij variatie kaprichtingen, dakhellingen en ondergeschikte elementen, zoals erkers en balkons (vermijden alzijdige kappen) variatie in detaillering dakhelling tussen 35 en 50 graden	
	bijgebouw	garage vast aan woning in platdak of met schuine kap	
	architectuur	variatie in typologie (tijd en architectuur) goede, onderlinge samenhang van afwisseling inspelen op tijds-en architectuurvariatie in Laantje van Van Iperen	
	hoogten	gothoogte hoofdgebouw nokhoogte hoofdgebouw gothoogte bijgebouw nokhoogte bijgebouw	6 11 3 6
	materialisering	materiaalgebruik woningen op elkaar afstemmen gevelmaterialen in baksteen dakbedekking in keramische pan, gegolfd of vlak	
	kleurgebruik	kleurgebruik woningen op elkaar afstemmen baksteen in verschillende nuances, terugkomend vanuit de hofjes dakbedekkingen in afwisselende kleuren, mat	
Openbaar/privé	voorhof	metselwerk penanten met haagbeuken, variatie gelijk woningen	
	zijhof	haagbeuken of beukenhagen, afgestemd bij de kleurthema's onderlinge erfafscheidingen woningen met gebiedseigen hagen	2
	achterhof	haagbeuken of beukenhagen, afgestemd bij de kleurthema's onderlinge erfafscheidingen woningen met gebiedseigen hagen	2

DE BUITENS VAN IPEREN

WONINGEN KLEIN OOSTERWIJK			[m]
Openbaar gebied	beplanting	niet van toepassing	
Gebouw	situering	oriëntatie op Klein Oosterwijk gevels achterzijde en grenzend aan openbaar gebied goed doorontwerpen	
	typologie	vrijstaande woningen met garage, ruime voortuinen en maat rondom de woningen typologie historiserend, afstemming op omliggende bestaande bebouwing	
	hoofdgebouw	vrijstaande woningen met schuine kap, kaprichting vrij variatie kaprichtingen, dakhellingen en ondergeschikte elementen, zoals erkers en balkons (vermijden alzijdige kappen) variatie in detaillering dakhelling minimaal 45 graden	
	bijgebouw	garage vast aan woning in platdak of met schuine kap	
	architectuur	afstemming architectuur aansluitend op bestaande, historische bebouwing van Klein Oosterwijk extra aandacht aan beschermd dorpsgezicht	
	hoogten	gothoogte hoofdgebouw nokhoogte hoofdgebouw gothoogte bijgebouw nokhoogte bijgebouw	3,5 10 3 6
	materialisering	materiaalgebruik woningen af te stemmen op omliggende bebouwing gevelmaterialen in baksteen dakbedekking in keramische pan, gegolfd	
	kleurgebruik	kleurgebruik woningen af te stemmen op historisch kleurgebruik omgeving	
Openbaar/prive	voor erf	vrij	
	zij erf	haagbeuken, waar dit aansluit op openbaar gebied onderlinge erfafscheidingen woningen bij voorkeur met haagbeuken	2
	achter erf	hoogteopvang taluds middels schanskorven met keivulling afscherming tuinen middels beukenhagen	2

DE BUITENS VAN VAN IPEREN

OPENBAAR GROENGEBIED			[m]
Openbaar gebied	gebiedsinrichting	open inrichting, om doorzichten vanaf Laantje van van Iperen naar Klein Oosterwijk mogelijk te maken; strakke haagomrandingen om de hoven geleiden en versterken deze doorzichten	
	groen laag	grasbeplanting in gebied, ruimte voor ruwe of hoge grassoorten	
		mogelijkheden voor plas-drasdelen	
	boombeplanting	gebiedseigen knotwilgen alleen in geleiding paden toe te passen	4-6
		solitaire bomen toegepast uit alle hoven, gevarieerd toegepast	8-10
		bomen inzetten om perspectiefwerking optimaal uit te nutten	
	wandelpaden	uitvoeren in schelpenpaden naturel	
	fietspaden	uitvoeren in gravelpaden	
Gebouw		geen	
Overige voorzieningen	ondergronds	in het gebied wordt een ondergrondse leiding door gemeente voorzien voor afvoer van hemelwater van gebied ten oosten van Laantje van van Iperen	

BUITEN 1.

2 notaris woningen
8 vrijstaande woningen
4 twee onder een kapwoningen Laantje van Van Iperen

BUITEN 2.

16 twee onder een kapwoningen
4 twee onder een kapwoningen Laantje van Van Iperen

BUITEN 3.

20 rijwoningen
9 appartementen

BUITEN 4.

14 rijwoningen

KLEIN OOSTERWIJK

2 vrijstaande woningen

TOTAAL

79 woningen

Planverdeling 17 augustus 2009														
	vrijstaand	tweekap	rijwoning	appartement		eis eigen	eis parkeren	totale eis per hof	eigen terrein hoog (2,0) 2,0	eigen terrein laag (1,3) 1,3	toepassing eigen terrein	toepassing openbaar	totale toepassing per hof	balans
HOF 1	10				10	2,2	22	29,6	2	8	14,4	12	31,6	2,0
HOF 2		4 20			4 20	1,9	7,6 38			4 18	5,2 27,4	12	39,4	1,4
HOF 3			20		20	1,8	36	48,6			0	49	49	0,4
HOF 4			14	9	9	1,4	12,6				0			
					14	1,8	25,2	25,2			0	27	27	1,8
Kl Oos	2				2	2,2	4,4	4,4	2		4		4	-0,4
TOTAAL					79		145,8				51	100	151	5,2
compensatie in verband met reconstructie Laantje van van Iperen														-2,0
totaal balans														3,2