

The background of the slide is a faded, light-colored photograph of a church. The central feature is a large, rounded dome topped with a cross. To the left, a portion of a dark-tiled roof is visible. Another smaller dome with a cross is seen in the distance behind the main dome. The sky is light blue with soft, white clouds. The overall image has a low-contrast, ethereal quality.

BAVO-TERREIN
NOORDWIJKERHOUT

**BELEIDSREGEL 3: HOOGWAARDIGE
BEELDKWALITEIT**

INHOUD

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING	4
1.2 LEESWIJZER	5
1.3 TOEPASSING	6

2 CONTEXT

2.1 VISIE	9
2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11

3 BELEIDSREGEL

3.1 SPELREGELKAART	16
3.2 ARCHITECTONISCHE VISIE	20
3.3 ARCHITECTUUR OP DEELGEBIEDNIVEAU	28
3.3.1 De Lanen	30
3.3.2 De Boskavels	32
3.3.3 Waterweide	34
3.3.4 Langehorst	36
3.3.5 Anemoonhoek	38
3.4 TOOLBOX BEELDKWALITEIT	40
3.5 BEELDKWALITEIT OP DEELGEBIEDNIVEAU	58
3.5.1 De Lanen	60
3.5.2 De Boskavels	61
3.5.3 Waterweide	62
3.5.4 Langehorst	63
3.5.5 Anemoonhoek	64

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

De regels van het omgevingsplan Bavoterrein bevatten open normen. Die open normen worden uitgelegd door de beleidsregels in dit document. Welke beleidsregel(s) op een open norm van toepassing is/zijn, wordt bepaald in de regels van het omgevingsplan Bavoterrein. De beleidsregels kunnen tijdens de planperiode door de gemeenteraad worden gewijzigd. Bij toepassing van de beleidsregels moet getoetst worden aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De structuur en vormgeving van deze beleidsregels zijn afgeleid op het beeldkwaliteitsplan van Atelier Dutch uit 2017. Waar nodig, is de structuur van het beeldkwaliteitsplan veranderd en zijn wijzigingen (in de vorm van aanvullingen of verwijderingen gedaan) om alle onderwerpen waarvoor de regels van het omgevingsplan Bavoterrein naar beleidsregels verwijzen op te kunnen nemen in dit document. Het voorgaande neemt niet weg dat het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voor het Bavoterrein door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld zijn en onverminderd van kracht blijven.

1.2 LEESWIJZER

Dit is de beleidsregel 'Hoogwaardige beeldkwaliteit'. Deze beleidsregel licht toe wat er verstaan wordt onder het begrip 'hoogwaardige beeldkwaliteit'. De beleidsregel is van toepassing op de functies "Groen", "Transformatiegebied II" en "Woongebied", zoals de onderstaande tabel ook laat zien. Die tabel geeft tevens aan welke andere beleidsregels van toepassing zijn op die functies. De beleidsregel bevat een algemeen deel en een gebiedspecifiek deel. Het algemene deel geeft context en achtergrondinformatie bij het gebiedspecifieke deel. Het gebiedspecifieke deel heeft betrekking op de deelgebieden 'De Lanen', 'De Boskavels', 'Waterweide', 'Langehorst' en 'Anemoonhoek'.

1.3 TOEPASSING BELEIDSREGEL

Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot de beoogde gedifferentieerde structuur, wordt bij het indienen dan wel het tot stand komen van een bouwplan de onderstaande beleidsregels als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd. In de spelregelkaart is aangegeven waar deze randvoorwaarden van toepassing zijn.

	Beleidsregel	Functie				
		Groen	Transformatie- gebied I	Transformatie- gebied II	Verkeer	Woongebied
1	Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur			√		√
2	Hoogwaardig bebouwingsbeeld			√		√
3	Hoogwaardige beeldkwaliteit	√		√		√
4	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte	√	√	√	√	√
5	Robuuste water- en groenstructuur	√		√	√	√
6	Duurzame ontwikkeling	√		√		√
7	Voldoende parkeergelegenheid		√	√		√
8	Archeologie	√	√	√	√	√
9	Bodem	√	√	√	√	√
10	Evenwichtig woningaanbod			√		√

2 CONTEXT

2.1 VISIE

VISIE

Oude kwaliteiten inzetten voor nieuwe functies is het belangrijkste uitgangspunt van de ruimtelijke visie op het Bavo-terrein. Het overdadige groen, de afgezonderde ligging, de open ruimten rondom de gebouwen en de ordening in een heldere hiërarchische structuur waren de ruimtelijke eigenschappen die hoorden bij de traditionele visie op de relatie tussen omgeving en genezing. Ze moesten bijdragen aan het welbevinden van de geïnterneerden en zorgen voor overzichtelijkheid in de omgeving. In de tegenwoordige tijd zijn het nog steeds waardevolle kwaliteiten, juist ook voor de nieuwe functie wonen. Het zijn eigenschappen die tot een hoogwaardig woonmilieu leiden en een duidelijke identiteit bieden aan de nieuwe woonwijk. De uitdaging die voor het gebied is geformuleerd, bestaat er dan ook in deze kwaliteiten expliciet te maken en te vertalen naar nieuwe ruimtelijke uitgangspunten.

Een belangrijk gegeven is de tweedeling van het terrein in de hoge zandgronden en de lage afgravingen. Dit komt terug in de stedenbouwkundige structuur en heeft ook een relatie met de twee architectonische referenties die gebruikt worden voor de nieuwbouw. Het hooggelegen gedeelte “De Lanen” heeft een sterke orthogonale en hiërarchische opzet. De stedenbouwkundige opzet is een interpretatie van de bestaande en vroegere indeling van het terrein. Het zoekt daarbij de aansluiting met het dorp via de zichtlijnen en toegangen. Het lager gelegen deel bestaat

uit een verzameling van gebieden die verschillen qua vorm, functie en openheid. Zoals gezegd hebben ze echter één kenmerk gemeen; namelijk dat ze rijkelijk groen zijn. Een groot deel van deze groene structuren is waardevol en blijft gehandhaafd: de Franse tuin, de Engelse tuin, de begraafplaats, het laantje langs Langehorst en de bosrijke buitenranden. Het stedenbouwkundig plan voegt zich dan ook sterk naar de te behouden delen. De nieuwe bouwvlakken worden als het ware in het groen gezet. Hier komen kleinschalige, introverte zelfstandige woonmilieus met verschillende karakters.

De “Structuurvisie Noordwijkerhout en De Zilk 2020” geeft met betrekking tot de ontwikkeling van het BAVO-terrein onder andere het volgende mee: Realisatie van een hoogwaardige woonwijk in een groene setting, realisatie van een woonwijk bestaande uit een mix van woningtypen in diverse prijsklassen, waarbij 30% van de bouwstroom zal bestaan uit sociale woningbouw; behoud van onder meer het zogenoemde Pesthuis, Engelse Tuin, de Dierenweide en het huis ‘t Hoogt. De bebouwing op het Bavo-terrein moet een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen, met een evenwichtige relatie tussen de historische bebouwing en de nieuwbouw. De (visuele) relatie van het BAVO-terrein met het centrum van Noordwijkerhout moet versterkt worden.

ESSENTIES

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn verbeeld in de essentiekaart. Daarin staan, naast de beschreven tweedeling, de volgende structurerende elementen en essentiële details verbeeld:

- 1. De **hoogtescheiding** wordt geaccentueerd door de bomenkrans rondom De Lanen te completeren. Deze wordt slechts doorbroken daar waar zichtlijnen naar buiten toe lopen.
- 2. De **bestaande infrastructuur**, die voortkomt uit de oorspronkelijke structuur van het terrein wordt opnieuw geïnterpreteerd. Daaruit komt een nieuw symmetrische en **orthogonale gridstructuur** in het gebied De Lanen uit voort.
- 3. Vanuit het **orthogonale systeem** lopen **zichtlijnen** naar de omgeving. Andersom zijn er diverse zichtlijnen vanuit de omgeving op het Bavogebouw.
- 4. De **zichtlijnen** eindigen op **landmarks** in de vorm van appartementengebouwen of lopen door naar het centrum van Noordwijkerhout.
- 5. De **monumentale gebouwen** (het hoofdgebouw, huis ‘t Hoogt en het Pesthuis) blijven behouden
- 6. Het **Bavo hoofdgebouw** krijgt een centrale positie in het gebied. Zichtlijnen en groene ruimten

2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



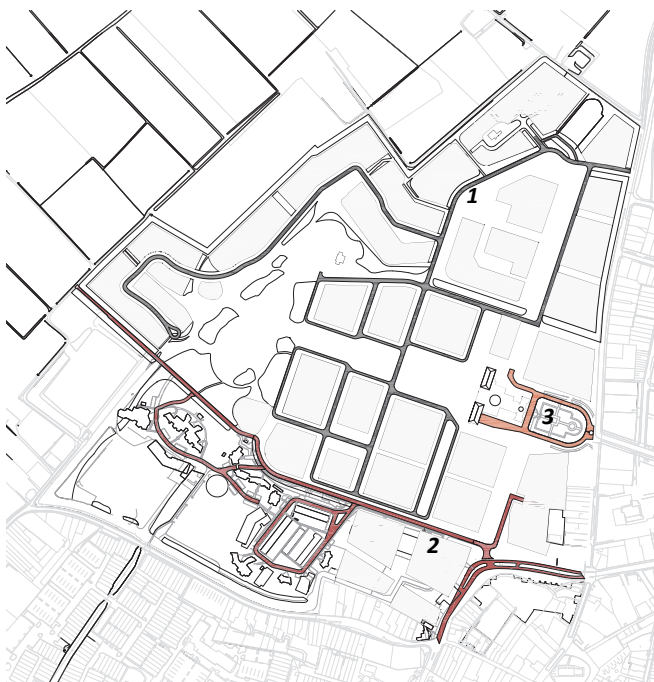
(De naamgeving van de gebieden, lanen en straten is nog nader te bepalen. De hier genoemde namen zijn gegeven om plekken eenvoudig te kunnen duiden.)

THEMA'S

INFASTRUCTUUR AUTO

Het gebied kent drie ontsluitingsstructuren die los van elkaar functioneren.

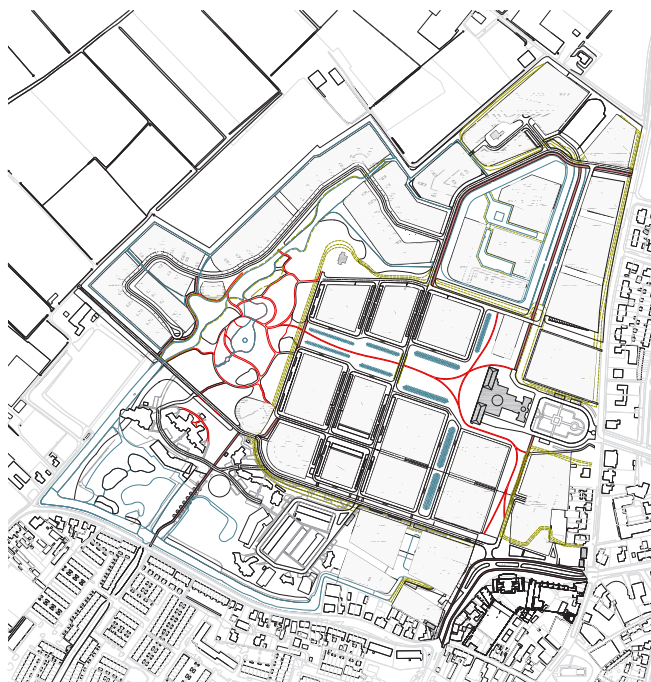
1. Het grootste deel van het gebied wordt ontsloten op de Langervelderweg via een entree aan de noordzijde van het terrein waardoor de verbinding naar de provinciale weg zo kort mogelijk is.
2. Alle blokken ten zuiden van de Anemoonweg plus het blok op de hoek Langervelderweg en Victoriberg worden ontsloten via de Anemoonweg.
3. Het Bavo hoofdgebouw behoudt zijn eigen ontsluiting rondom de Franse tuin.



FIETS- EN VOETGANGERS

Fietsers maken gebruik van de rijweg en voetgangers van de trottoirs in de woonstraten. Daarnaast worden door het groen van het gebied fietspaden aangelegd die straten verbinden. Een groot deel van deze fietspaden fungeren ook als calamiteitenroute, tezamen met Anemoonweg.

Langs de hoofdontsluiting wordt een apart voetpad aangelegd. Het laantje langs Langehorst wordt eveneens een voetpad. De voetpaden in de groene zones zorgen ervoor dat er vanuit het centrum aantrekkelijke routes ontstaan door De Lanen richting de Engelse tuin.



BOUWLAGEN

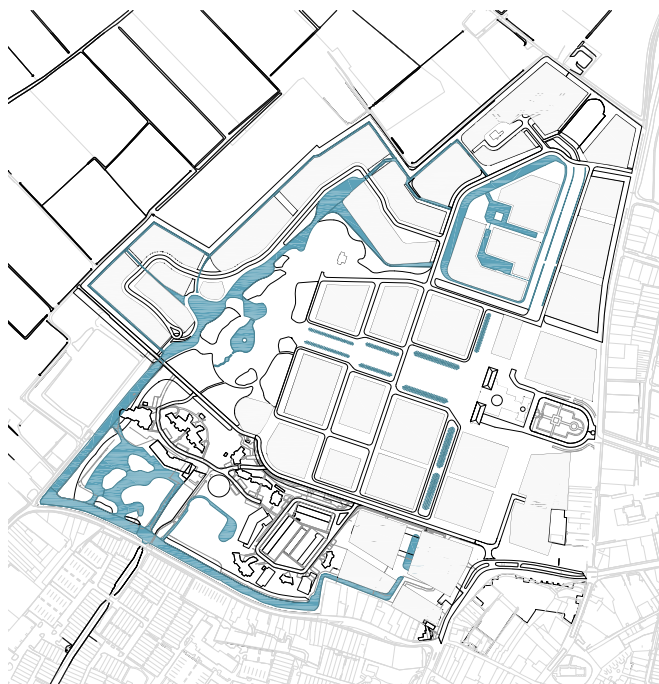
Uitgangspunt is dat de bebouwing niet uitsteekt boven de boomtoppen. Per gebied is met dit uitgangspunt geïnventariseerd wat het maximale aantal bouwlagen mag zijn. In de Boskavels en Waterweide kan maximaal 2 lagen plus een kap gebouwd worden. In de Lanen overwegend 2 plus kap maar afgewisseld door 3 lagen. Op de laaggelegen delen van Langehorst mag tot max. 4 lagen gebouwd worden om gestapelde bouw mogelijk te maken. Op een aantal plekken mag, gezien de morfologie van het terrein, een extra parkeerlaag gemaakt worden indien gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil.



THEMA'S

WATER

De bestaande sloten vormen de basis voor de nieuwe waterstructuur. De Bavo'sloot wordt grotendeels zichtbaar gemaakt en de oevers krijgen romantische vormen waarmee het een deel wordt van de Engelse tuin. Het water op de huidige Dierenweide moet met minimaal hetzelfde oppervlak terugkomen in de nieuwe opzet als buurtwater om aan te wonen. Rondom dit buurtje is ruimte om sloten te verbreden afhankelijk van de compensatie opgave. Op de hooggelegen zandgronden komen wadi's die het water kunnen laten inzigen of afvoeren naar het open water.



GROEN EN BOMEN

Het verdient de voorkeur om bestaande bomen te behouden. Aan de hand van de bomeninventarisatie zal gekeken worden waar dat kan. Dat zal bij het inrichtingsplan en de verkavelingsplannen in acht genomen moeten worden. Daarbij zijn kwaliteit, toekomstperspectief, inpasbaarheid en veiligheid zaken die worden overwogen.

De randen naar het buitengebied en de noordkant van de Langervelderweg blijven intensief begroeid om het introverte karakter te behouden. De rechte lijnen worden in de verkavelingsplannen vertaald naar meanderende of grillige bosranden.

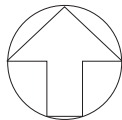
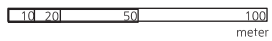


In De Lanen worden de open velden onderdeel van de lanenstructuur. In de woonstraten van De Lanen worden bovendien plantsoenen toegevoegd. Voor de Engelse tuin wordt een apart landschapsplan gemaakt. De nu getekende groenmassa's en waterpartijen worden daarbij op hoofdlijnen gevolgd. De tuin wordt gerestaureerd en op strategisch plekken open gemaakt richting de woonbuurten. De Dierenweide krijgt er zijn plek in de buurt van het Pesthuis. Tussen de Engelse tuin en het groen van de woongebieden moeten voldoende verbindingen gelegd worden.



bomen, bossages en velden in De Lanen

3 BELEIDSREGEL

K A A R T

LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan het bouwvlak:

	bouwvlakgrens		Uiterste grens voor uitgeefbaar terrein en evt. andere ruimteclaims zoals parkeren, tuinen en evt. verbindingen en openbare ruimte.
	bouwvlak De Lanen		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van De Lanen van toepassing is. Deze verwijst naar de toolbox. Lijnen geven overheersende nokrichting aan.
	bouwvlak De Boskavels, te realiseren met nieuwe aanplant		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van De Boskavels van toepassing is. De wijze waarop kavels gerealiseerd worden in een bosrijke omgeving is bovendien omschreven onder de paragraaf Stedenbouw.
	bouwvlak De Boskavels te realiseren in bestaand bos		
	bouwvlak Langhorst		
	bouwvlak Waterweide		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van betreffende deelgebied van toepassing is. Deze verwijst naar de toolbox.
	bouwvlak Anemoonhoek		
5/35/30	max. % bebouwd opp. / max. % niet bebouwd verhard opp. / min. % opp. met groen en te handhaven bomen		- maximaal percentage te bebouwen oppervlak - maximaal percentage te verharden oppervlak (dat niet bebouwd is) - minimaal percentage groen oppervlak. Hierbij wordt zorgvuldig gekeken naar inpassing van bestaande bomen in het ontwerp en is een bebost karakter het uitgangspunt.
650m2	max. aantal m2 bebouwd opp.		Maximaal te bebouwen oppervlak in absolute zin, m2
30%	min. % aantal te realiseren pp. op te lossen binnen bouwvlak		Percentage van de hoeveelheid parkeerplaatsen (die volgens de bijbehorende norm gerealiseerd wordt) dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	min. hoeveelheid m2 groen te realiseren in bouwvlak, positie n.t.b.		Minimaal oppervlak aan groen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	min. hoeveelheid m2 water te realiseren in bouwvlak positie n.t.b.		Minimaal oppervlak aan water dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	openbare ruimte (+ min. hoeveelheid m2 te realiseren in bouwvlak)		Minimaal oppervlak aan bijzondere openbare ruimte met een buurt-gebruiksfunctie dat aanvullend op de minimaal benodigde ruimte voor verkeersdoeleinden gemaakt moet worden.
	profiel Boslaan (zie BKP Boskavels openbare ruimte), ligging nader te bepalen		De laan die in de Boskavels gemaakt wordt, dient continu te zijn en conform het profiel "Boslaan" in hoofdstuk Boskavels, Openbare Ruimte. In het betreffende bouwvlak is de ligging nog nader te bepalen. Het dient bovendien aan te sluiten op delen van de laan waarvan de plaats wel bepaald is.

Overig

 Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen

LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan de bebouwing:

B ...	maximaal aantal bouwlagen boven het maaiveld
B2K	2 lagen en kap
B2+(x%)	2 lagen en kap, maximaal X % van de gevel is 3 lagen plat of met flauwe kap uitgevoerd (max. 30 graden hellingshoek)
B3	3 lagen (plat of kap)
B4	4 lagen (plat of kap)
B4P	4 lagen waarbij parkeren onder gebouw toegestaan is gebruik makend van het hoogteverschil. Entree woningen op hoge maaiveld en parkeren op lage maaiveld

 voorgeveloriëntatie + vaste rooilijn (aantal meters vanaf bouwvlak)

 voorgeveloriëntatie + uiterste rooilijn (aantal meters vanaf bouwvlak)

 max. aantal gebouwen

 landmark (bijzonder gebouw in zichtlijn)

 architectonisch accent

 architectonisch ensemble

 symmetrisch profiel/bebouwing gelijkwaardig aan beide zijden

 overheersende nokrichting

 te handhaven bebouwing

 vrij te houden van bebouwing (afstand vanaf bestaande bebouwing in meters)

 open te houden zichtlijn

 tweezijdige oriëntatie bebouwing

 oriëntatie entrees en ontsluiting

Maximaal aantal bouwlagen geteld aan voorzijde binnen het bouwvlak (zie toolbox)

- B2K: alleen 2 lagen, plus een kap direct boven eerste verdieping

- B2+x% : 2 lagen plus een kap. Dit kan afgewisseld worden met 3 lagen plat tot een maximum percentage X van de gevellengte. Dit kan ook 3 lagen met flauwe kap zijn: 30 graden of minder.

- B4: 4 lagen (evt. plat, indien een kap wordt gemaakt wordt niet meer dan 3 lagen plus kap)

- B4P: 4 lagen (evt. plat) met de mogelijkheid een parkeerlaag te realiseren onder het hoofde- bouw, gebruik makend van het hoogteverschil. De entree wordt dan gerealiseerd aan de zijde waar het maaiveld hoog is

———— Voorgevelrooilijn aan deze zijde van het bouwvlak. Gevel hoofdbebouwing dient OP getekende lijn gebouwd te worden. Indien rooilijn achter bouwvlakgrens ligt, is het aantal meters tot de bouwvlakgrens aangegeven.

———— Voorgevelrooilijn aan deze zijde van bouwvlak. Gevel hoofdbebouwing dient OP of ACHTER de getekende lijn gebouwd te worden. De uiterste rooilijn is d.m.v. aantal meters tot bouwvlak-grens aangegeven dus mag niet dichterbij dan dat aantal meters bij bouwvlakgrens komen.

———— Maximaal aantal hoofdgebouwen dat binnen het vlak gebouwd mag worden.

———— Bijzonder gebouw waarop een zichtlijn uitkomt of dat ter plaatse van de entree van de wijk staat. Architectuur dient te reageren op deze bijzondere positie.

———— Verbijzondering in de architectuur, vorm van bouwvolume of kapvorm. Hier kunnen kapvormen voorkomen die afgeleid zijn van in de toolbox voorgeschreven kapvormen.

———— Woningen in dezelfde gevelwand zijn als een samenhangend bouwcomplex ontworpen, ook indien het bestaat uit pandsgewijze bouw.

———— Stedenbouwkundige opzet is aan beide zijden van de openbare ruimte identiek. Qua architecto- nische verschijning zijn ze 'gelijkwaardig'.

———— In de Lanen is de richting langs de Groene As de overheersende richting voor de daknokken.

———— Bestaande te handhaven bebouwing: Bavogebouw, Pesthuis, huis 't Hoogt. Zorgvuldig in te pas- sen in plan.

———— Van de bestaande bebouwing 't Hoogt dient nieuwe bebouwing het gegeven aantal meters afstand te houden.

———— Open te houden zichtlijn om een duidelijke visuele verbinding te leggen tussen locaties aan beide einden van pijl. Exacte plaats en breedte nader te bepalen, maar dient te voldoen aan de doelstelling.

———— Locatie waar eind- en hoekwoningen in ieder geval worden gemaakt. Bij stedenbouwkundige uitwerking kan blijken dat er nog meer dan de aangegeven locaties wenselijk zijn.

———— Entrees van gebouwen en ontsluiting van kavels zijn gericht op aangeduide zijde

LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan groen en water

-  dichte bosstrook (intensief begroeid bomen en onderbeplanting)
-  dichte bosstrook min. 10 m. breed, ligging max. X m. verschuiven
-  hoogteverschil oplossen in bebouwing of landschappelijke vormgeving
-  sloot door bosstrook (ligging nader te bepalen)
-  bossages Engelse tuin, exacte vormgeving nader te bepalen, getekende opzet op hoofdlijnen volgen
-  laanbeplanting, exacte vormgeving en locatie nader te bepalen
-  clusters of lanen van bestaande bomen, locatie indicatief. Waar mogelijk behouden en inpassen in nieuw ontwerp.
-  oevers Engelse tuin, exacte vormgeving nader te bepalen, getekende opzet op hoofdlijnen volgen
-  waterverbinding, ligging nader te bepalen
-  zoekgebied extra opp. water compensatie indien nodig
-  te realiseren dierenweide

Openbare Ruimte

-  straten en wegen
-  vrijliggend fietspad
-  vrijliggend voetpad
-  fiets verbinding bouwvlak exacte locatie na locatie der te bepalen
-  auto verbinding in of naar bouwvlak, locatie nader te bepalen
-  achterpad/brandpad

- Bosstroken van min. 10 m (incl. evt. sloten) buiten de bouwvlakken die deel uitmaken van de hoofdstructuur. Deze zijn dichtbegroeid en waar nodig extra aangeplant. De werkelijke beplantingsgrens kent meer variatie en een natuurlijker verloop. De ruimte daarvoor wordt gezocht aan buitenzijde van de strook.
- Bosstrook binnen de bouwvlakken waarvan de positie nader te bepalen is binnen gegeven aantal meters ten opzichte van de kaart. De stroken zijn dichtbegroeid en waar nodig extra aangeplant.
- Extra aandacht voor het verantwoord oplossen van het hoogteverschil. Dit kan op landschappelijke wijze of door het hoogteverschil in het bouwblok op te lossen.
- Binnen de aangegeven bosstrook een sloot aanleggen om waterhuishoudkundige of veiligheidsoverwegingen.
- Getekende bossages zijn gebaseerd op bestaande situatie. Bij landschapsontwerp voor Engelse tuin kan exacte vorm en positie veranderen, mits de principes (zichtlijnen, open-dicht, routes) behouden blijven.
- Bomen en evt. onderbeplanting vormen een continu en samenhangend geheel conform een beplantingsplan. Bestaande en nieuwe bomen kunnen daar beide deel van uitmaken
- Op aangeven locaties kunnen bestaande bomen staan; in clusters, in lanen of solitair. De locatie is niet exact bepaald en sluit ook niet uit dat elders waardevolle bomen staan. Uit bomeninventarisatie moet blijken welke bomen te behouden zijn en hoe deze ingepast worden.
- Getekende waterpartijen zijn gebaseerd op een romantische bewerking van bestaande situatie. Bij landschapsontwerp voor Engelse tuin kan exacte vorm veranderen mits de principes behouden blijven.
- Te realiseren waterverbinding van minimaal 5 m. breed.
- In De Lanen: betreft locaties voor wadi's.
- Andere deelgebieden: locatie waar het open water areaal uitgebreid kan worden.
- Zoekgebied voor de Dierenweide, in de nabijheid van het Pesthuis
- Straten en wegen. Bij verkavelingsplan en inrichtingsplan definitieve invulling bepalen, maar conform principes van de profielen van de betreffende deelgebieden.
- Fietspad. Bij inrichtingsplan definitieve ligging en breedte bepalen, maar conform principes van de profielen van de betreffende deelgebieden en zodanig dat dezelfde verbindingen worden gerealiseerd
- Voetpad. Bij inrichtingsplan definitieve ligging en breedte bepalen, maar conform principes van de profielen van de betreffende deelgebieden en zodanig dat dezelfde verbindingen worden gerealiseerd
- Te maken verbindingen binnen het bouwvlak voor fietsers. Ligging in het bouwvlak is nog te bepalen. Begin- en eindpunt liggen vast omdat ze ook als calamiteitenroute functioneren.
- Te maken verbindingen binnen het bouwvlak voor auto's. Ligging in het bouwvlak is nog te bepalen. Begin- en eindpunt liggen vast omdat ze ook als calamiteitenroute functioneren.
- Achterpaden of zgn. brandpaden (voetgangers)

3.2 ARCHITECTONISCHE VISIE

OVERGANGSARCHITECTUUR

TWEE REFERENTIES

Bij het formuleren van de architectuur voor de nieuwbouw doet zich de kans voor de identiteit van het gebied te versterken. De geschiedenis van de locatie en de bebouwing worden vertaald naar een eigentijdse en Bavo-eigen visie.

Twee bouwstromen die een relatie hebben met de identiteit van de locatie zijn:

- de religieuze gebouwen uit de laat 19e eeuwse katholieke emancipatie.
- bouwtraditie van de bollencultuur

Beide bouwstromen kenden hun hoogtepunt in het begin 20e eeuw en hebben daarom een sterke relatie met de dan zogenaamde 'overgangsarchitectuur' die toen opkwam.

KATHOLIEKE OVERGANGSARCHITECTUUR

Het hoofdgebouw en de kapel van de St. Bavo worden als monument gewaardeerd vanwege hun herkenbare typologie en vanwege de karakteristieke overgangsarchitectuur. Die is gekenmerkt door een gemengde bouwstijl met verschillende architectonische elementen. Deze stijlbenaming is van toepassing op veel bouwwerken die tussen 1900 en 1920 zijn opgericht en die een overgang laten zien van 'fin-de-siècle' naar 'jaren dertig', dus van de neostijlen naar een meer moderne architectuur die minder gebruik maakt van historische stijlelementen.

De bouw van, en door, katholieke instituten kreeg aan het eind van de 19e eeuw een sterke impuls door de nieuwe religieuze vrijheden die zich in de maatschappij voordeden; de zogenaamde katholieke emancipatie. De architectuur van de katholieke stroming die daaruit voortkwam was in eerste instantie sterk neo-gotisch. De meest invloedrijke architect van de stroming was Pierre Cuypers, die voorstond dat deze historische stijlen zich zouden ontwikkelen naar een modernere interpretatie. De eerste architect van Sint Bavo, J.P. Bekkers (senior), was zelf leerling van Cuypers. Rond de tijd dat hij aan het Sint Bavo werkte, hadden de tendensen van de overgangsarchitectuur al vat gekregen op de katholieke bouwwerken. Zo ook op het Sint Bavo gebouw. Daarmee is dit gebouw een

duidelijke exponent van een specifieke stroming en tijdsgewricht en zijn de architectonische elementen uit het gebouw te gebruiken als inspiratie voor nieuwe architectuur. Zoals gezegd heeft J.A.M. Bekkers (junior) het werk aan aan het hoofdgebouw afgemaakt. Hij heeft ook de dokters-, rector en directeurswoningen aan de Langervelderweg ontworpen. Deze zijn in een gelijke materialisering en overgangsstijl ontworpen. Ze vormen daarom tevens een belangrijke referentie voor de nieuwbouw.

Over het algemeen is er bij overgangsarchitectuur sprake van een combinatie van elementen uit één of meer van de volgende stijlen: de neogotiek, neoromantiek, neorenaissance, de chaletstijl en de art nouveau, gecombineerd met Berlagiaanse en rationalistische kenmerken. De gevels van de overgangsarchitectuur tonen een combinatie van baksteen in (veelal) schoon metselwerk en verschillende kleuren verblendsteen. Speklagen en boogvelden met metselmozaïeken verwijzen naar de neorenaissance. De opkomst van nieuwe stijlen, zoals de Amsterdamse school is al herkenbaar in de toepassing van lateien, uitgevoerd in hard- of kunststeen en/of ijzeren profielbalken.

Gebaseerd op o.a. redegevende beschrijving monument Bavo

OVERGANGSARCHITECTUUR



Pesthuis



Achternvleugel Hoofdgebouw



St Annakerk Amsterdam, P.J. Bekkers



Dienstwoningen Sint Bavo



DE BOLLENSTREEK

ARCHITECTUUR VAN DE BOLLENSTREEK

In het gebied tussen Haarlem en Leiden ontwikkelde zich in de periode 1850-1940 een grootschalige bedrijfsmatige kweek en handel van bloembollen.

Daaruit is een architectuur voortgekomen die typisch is voor de bedrijfstak en voor streek. De bebouwing betrof kwekerswoningen, bedrijfsruimten, kantoren, schaftketen en bollenschuren. Met de verrijking van de bollensector zijn ook gebouwen in de streek gezet die een grotere allure hadden zoals vrijstaande villa's en ook woningen die een geheel met de schuur vormen. Naarmate het beter ging in de bollenteelt, ontstond meer behoefte aan een architectuur die de rijkdom liet zien. Er kwam ruimte voor ornament en detaillering en soms werd de naam van het bedrijf in of op de gevel aangebracht. Qua dakvorm heeft zich een ontwikkeling voorgedaan van zadeldak via mansardedak tot plat dak. Daardoor zijn deze daken typerend voor de streek.

De oudste bouwwerken waren eenvoudige rechthoekige gebouwen, met één of twee bouwlagen onder een pannenzadeldak of mansardekap. De laatste kapvorm werd steeds populairder, omdat deze meer ruimte bood. Vooral de schuren waren goed herkenbaar aan de systematische rijen vensters of deuren op alle verdiepingen die ingezet werden voor de ventilatie en koeling behorende bij het droogproces. De wanden bestonden meestal uit hout of kalkzandsteen. Het kalksteen werd in de streek geproduceerd. Aan

de kalkzandstenen gevels werd vaak rode baksteen in spekbanden of in de vensterbogen toegevoegd ter verrijking van het beeld. In de loop van deze eeuw zijn de houten bouwwerken steeds meer door bakstenen gebouwen vervangen indien geïnvesteerd kon worden in een stevigere bouw.

Bij de schuren, in het bijzonder, is later een ander type ontstaan: het platte dak. Dit had het voordeel dat direct onder de kap de meeste warmte ontstond en daar meer bollen gedroogd konden worden. Deze gebouwen waren meestal gemetseld in rode baksteen, en kennen soms meer dan twee lagen. Ze zijn voorzien van regelmatige rijen van verticale openslaande vensters. De kozijnen lopen daarbij vaak tot aan de grond. In de jongere bouw komen decoratieve topgevels voor waarop de naam van de firma is vermeld; geschilderd, in tegelwerk of reliëf. Typisch bij de platte bouw is het doorgezette metselwerk op de hoeken. Later is het 'gecombineerde' type van schuur en woning ontstaan, waarbij ze in één bouwmassa onder een doorlopende kap zijn samengevoegd.

Gebaseerd op: "Cultuurhistorisch onderzoek bollenschuren", Max Popma, 1998 en "Een Regionale Collectie Bollenschuren met een Regionaal Bollenschurenbeleid", Projectgroep Behoud en Herbestemming Bollenschuren, 2005

DE BOLLENSTREEK



Spekbanden en siermetselwerk



Woningen en schuur met mansardedaken



Schuren met platte daken



Woning met zadeldak en schuur met plat dak



Voormalige schuur als woning



'Gecombineerde type'

VISIE

VERTALING NAAR BOUWSTENEN

Beide architectonische referenties geven aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw, te meer omdat er een overlap bestaat tussen de beide bouwstromen via de architectonische principes van de overgangsarchitectuur. Typische elementen die in deze stromingen voortkomen en die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein zijn:

- materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen en in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen
- toepassing van siermetselwerk en spekbanden
- verticaliteit en roedeverdeling van de ramen
- symmetrische elementen
- vast ritme in gevelopening
- niet te steile kaphelling
- ingetogen kleurstelling
- kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat
- balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament

Zo krijgt de nieuwbouw op het Bavo terrein een relatie met zowel een streekeigen architectuur als de historische architectuur van de locatie.

SFEER EN STIJL

De beoogde sfeer laat zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk.

Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraak over de architectuurstijl die moet worden toegepast in de diverse gebieden. Met gebruik van de elementen uit de toolbox, die gebaseerd zijn op de beschreven bouwtradities, wordt noch nagestreefd, noch uitgesloten, dat deze architectuur op een historiserende wijze nagebouwd wordt in de nieuwbouw. De architectuurelementen kunnen net zo goed ingezet worden in een moderne architectuurstijl. Het is goed mogelijk om voor Bavo een eigen unieke architectuuridoom te ontwikkelen op basis van deze elementen en tegelijk oud- en nieuwbouw qua architectuur familie van elkaar te laten zijn. De intrinsieke kwaliteit van de architectuur is gebaseerd op universele kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van materialen, rijkheid van detail zonder dit tot overdrijving leidt, eerlijkheid van vorm en functie.

Het is aan de architect om een juiste keuze te maken zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds
- elk gebouw of bouwblok bijdraagt aan de beoogde sfeer
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met de bestaande architectuur.

Het kwaliteitsteam zal er, bij de toetsing van de plannen, op toezien dat zowel aan deze algemene doelstellingen wordt voldaan als aan de voorschriften die in de toolboxes staan omschreven.

SFEERPALET



Het sfeerpalet is bedoeld om een associatieve impressie te geven van de beoogde sfeer

3.3 ARCHITECTUUR OP DEELGEBIEDNIVEAU



DEELGEBIEDEN

3.3.1 DE LANEN

ARCHITECTUUR

BAVO ALGEMEEN

Zoals gezegd, laat de beoogde sfeer voor Bavo in het totaal zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. Het beeldkwaliteitsplan doet echter geen uitspraak over de architectuurstijl die wordt toegepast in de diverse gebieden. Zowel moderne als historiserende stijlen zijn mogelijk mits de samenhang gewaarborgd is.

De architectonische referenties (Overgangsarchitectuur, architectuur van de Bollenstreek) bevatten elementen die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein. Dit zijn: materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen (in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen); toepassing van siermetselwerk en spekbanden; verticaliteit en roe-verdeling van de ramen; symmetrische elementen; vast ritme in gevelopening; niet te steile kaphelling; ingetogen kleurstelling; kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat; balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament.

DE LANEN

De Lanen is het meest zichtbare, toegankelijke en herkenbare deel van het Bavo-terrein. Dus de genoemde sfeerbeschrijving komt hier het sterkst terug. De formele stedenbouwkundige structuur van het plan dient ondersteund te worden door een architectuur die inzet op samenhangende ensembles, rust in het gevelbeeld, harmonieuze kleurstelling, stijlvolle detailering en ornament.

Vooraf in de Lanen zal een sterke symbiotische relatie gezocht moeten worden met de bestaande architectuur van het Bavo hoofdgebouw en de bijgebouwen zoals die is beschreven in het hoofdstuk Architectuur.

Dat betekent dat nagenoeg alle elementen uit de toolbox toegepast worden en dat:

- de kleur van de gevelsteen aansluit bij die van het hoofdgebouw
- er aansluiting wordt gezocht via de wijze van ornamentiek (spekabanden rollagen, siermetselwerk)
- het regelmatige ritme en de verticaliteit van de raampartijen terugkomt in de gevels
- dakkleur in ieder geval antraciet grijs of zwart is (niet geglazuurd)
- regelmatig woningen met een dakaccent uitgevoerd worden

ARCHITECTUUR

NB: De getoonde architectuur is niet bedoeld als letterlijk voorbeeld. Getoonde referenties dienen alleen als voorbeeld voor het betreffende onderwerp.



Architectonische interpretatie bestaande bouw - ritme en verticaliteit
Enka terrein, Ede - Humble Martens/ Lodewijk Baljon



Continuïteit materiaal - flauwe kap
Maisbaai, Middelburg - Winhov



Ensembles met parallelle dwarskappen - directe relatie met groen
Noordermare, Amsterdam - Mulleners&Mulleners / Atelier Dutch



Samenhangende architectuurm ook voor individuele bouw
Enka terrein, Ede - Lodewijk Baljon



Ensembles - moderne architectuur in klassieke verhoudingen
Weespergilde, Weesp - LEVS



2 lagen+kap/ 3 lagen plat
Noordermare, Amsterdam

3.3.2 DE BOSKAVELS

ARCHITECTUUR

BAVO ALGEMEEN

Zoals gezegd, laat de beoogde sfeer voor Bavo in het totaal zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. Het beeldkwaliteitsplan doet echter geen uitspraak over de architectuurstijl die wordt toegepast in de diverse gebieden. Zowel moderne als historiserende stijlen zijn mogelijk mits de samenhang gewaarborgd is. De architectonische referenties (Overgangsarchitectuur, architectuur van de Bollenstreek) bevatten elementen die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein. Dit zijn: materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen (in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen); toepassing van siermetselwerk en spekbanden; verticaliteit en roedeverdeling van de ramen; symmetrische elementen; vast ritme in gevelopening; niet te steile kaphelling; ingetogen kleurstelling; kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat; balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament.

DE BOSKAVELS

Door de robuuste groene context van De Boskavels kan de beeldregie hier wat flexibeler zijn. Wel is er een beperking aan het type woningen. Kleinschalige, vrijstaande bebouwing past het best in de sfeer van dit gebied. In dit gebied worden rijtjes woningen beperkt tot maximaal 5 geschakelde woningen indien ze vaak genoeg afgewisseld worden door vrijstaande woningen of twee-onder-een kapwoningen. Appartementen zijn alleen toegestaan op de als landmark aangeduide plek. De maximale bouwhoogte is 2 lagen en kap. Dat past beter bij een gebied waar grotere kavels worden uitgegeven en meer vrijstaande woningen zullen komen.

Ook voor de Boskavels geldt een beeldkwaliteitskader dat verband houdt met de toolbox. De eenheid van beeldregie is het bosvak. Dat wil zeggen dat vooral binnen het bosvak naar samenhang in beeld gezocht moet worden via materialisering, kleurstelling, gevelindeling en/of dakvorm etc. In overleg met het kwaliteitsteam dient de ontwerper een voorstel te doen hoe variatie en samenhang zich binnen het bosvak verhouden. PO-kavels binnen een, voor de rest projectmatig ontwikkeld, bosvak krijgen een zgn. kavelpaspoort waarin de beeldkwaliteitseisen zijn verwerkt die borgen dat de PO-kavels passen in het beeld van het bosvak.

ARCHITECTUUR

NB: De getoonde architectuur is niet bedoeld als letterlijk voorbeeld. Getoonde referenties dienen alleen als voorbeeld voor het betreffende onderwerp.



Architectuur voegt zich naar groen op de kavel
Lyceum kwartier, Zeist - Inbo



Woningen 2 lagen+kap tegen een groene achtergrond
Enka terrein, Ede - Lodewijk Baljon



Samenhang materialisering en groen
Woonhuis - Bedaux de Brouwer



Groene overgang openbaar privé
Bosrijk Ypenburg



Woning landt in het groen



Informele en zachte inrichting openbare ruimte



Villa met plat dak in bos
Woonhuis Lieshout - Leenders

3.3.3 WATERWEIDE

ARCHITECTUUR

BAVO ALGEMEEN

Zoals gezegd, laat de beoogde sfeer voor Bavo in het totaal zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. Het beeldkwaliteitsplan doet echter geen uitspraak over de architectuurstijl die wordt toegepast in de diverse gebieden. Zowel moderne als historiserende stijlen zijn mogelijk mits de samenhang gewaarborgd is. De architectonische referenties (Overgangsarchitectuur, architectuur van de Bollenstreek) bevatten elementen die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein. Dit zijn: materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen (in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen); toepassing van siermetselwerk en spekbanden; verticaliteit en roedeverdeling van de ramen; symmetrische elementen; vast ritme in gevelopening; niet te steile kaphelling; ingetogen kleurstelling; kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat; balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament.

WATERWEIDE

In tegenstelling tot De Boskavels en Langehorst is Waterweide zeer zichtbaar vanaf andere delen van het Bavo-terrein. De open weide ligt lager dan De Lanen en wordt bovendien begrensd door de Hoofdweg. In de uitwerking zal dus goed gelet worden op de oriëntatie, de overgang tussen openbaar en privé, de kwaliteit van zowel voor- als achtergevel. Dat betekent dat voor zichtbare achterkanten dezelfde regels gaan gelden als voor voorkanten. Erfscheidingen zullen meeontworpen worden in het oorspronkelijke ontwerp en uniform zijn voor alle zichtbare achtertuinen. Dat geldt ook voor de materialisatie van de oever.

Voor de bebouwing geldt dat per buurtschap of eiland een familie van ontwerpprincipes wordt gekozen uit de toolbox. De eilanden of buurtschappen zijn de eenheden van beeldregie. Dat wil zeggen dat vooral binnen het buurtschap of eiland naar samenhang in beeld gezocht moet worden via materialisering, kleurstelling, gevelindeling en/of dakvorm etc. In overleg met het kwaliteitsteam dient de ontwerper een voorstel te doen hoe variatie en samenhang zich binnen het bosvak verhouden. (zie voor PO-kavels : De Boskavels)

ARCHITECTUUR



Woningen met een relatie met het water



Meerzijdige woningen aan water en groen

NB: De getoonde architectuur is niet bedoeld als letterlijk voorbeeld. Getoonde referenties dienen alleen als voorbeeld voor het betreffende onderwerp.



Representatieve achterkant



Kleinschalig water vermengd met groen

3.3.4 LANGEHORST

ARCHITECTUUR

BAVO ALGEMEEN

Zoals gezegd, laat de beoogde sfeer voor Bavo in het totaal zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. Het beeldkwaliteitsplan doet echter geen uitspraak over de architectuurstijl die wordt toegepast in de diverse gebieden. Zowel moderne als historiserende stijlen zijn mogelijk mits de samenhang gewaarborgd is. De architectonische referenties (Overgangsarchitectuur, architectuur van de Bollenstreek) bevatten elementen die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein. Dit zijn: materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen (in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen); toepassing van siermetselwerk en spekbanden; verticaliteit en roedeverdeling van de ramen; symmetrische elementen; vast ritme in gevelopening; niet te steile kaphelling; ingetogen kleurstelling; kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat; balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament

LANGEHORST

Het collectieve karakter van de bebouwing en verkaveling kan zich bijvoorbeeld uiten in de volgende architectonische typologieën: het landhuis, het landgoed, het paviljoen, de villa, het hof, het erf. Het zijn typologieën die ofwel bestaan uit één bouwvolume ofwel een cluster van bouwvolumes die een samenhangend ensemble vormen. Ze kunnen desondanks opgebouwd zijn uit verschillende woningtypes: rijwoningen, vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen of appartementen.

Voor het ontwerp geldt nagenoeg hetzelfde als voor de Boskavels. De eenheid van beeldregie is het bosvak. Dat wil zeggen dat vooral binnen het bosvak naar samenhang in beeld gezocht moet worden via materialisering, kleurstelling, gevelindeling en/of dakvorm etc. In overleg met het kwaliteitsteam dient de ontwerper een voorstel te doen hoe variatie en samenhang zich binnen het bosvak verhouden. (zie voor PO-kavels : De Boskavels)

ARCHITECTUUR



Solid-architectuur in groene omgeving
Bosrijk, Eindhoven - Van Dongen Koschuch



Collectieve luxe woningbouw vertaald in landgoed
Overweer, Breukelen - Inbo/Arcas



Appartementen als landgoed
De Hoven Dordrecht - Inbo



Wonen rondom een groen hof
De Hoven Dordrecht - Inbo



Collectief hof
Opbuuren-Maarssen, Mulleners&Mull.

NB: De getoonde architectuur is niet bedoeld als letterlijk voorbeeld. Getoonde referenties dienen alleen als voorbeeld voor het betreffende onderwerp.

3.3.5 ANEMOONHOEK

ARCHITECTUUR

BAVO ALGEMEEN

Zoals gezegd, laat de beoogde sfeer voor Bavo in het totaal zich het beste omschrijven door middel van de volgende steekwoorden: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. Het beeldkwaliteitsplan doet echter geen uitspraak over de architectuurstijl die wordt toegepast in de diverse gebieden. Zowel moderne als historiserende stijlen zijn mogelijk mits de samenhang gewaarborgd is. De architectonische referenties (Overgangsarchitectuur, architectuur van de Bollenstreek) bevatten elementen die ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van het Bavo-terrein. Dit zijn: materialisering in hoofdzakelijk rode/roze baksteen (in mindere mate hout, pleisterwerk en kalkzandsteen); toepassing van siermetselwerk en spekbanden; verticaliteit en roedeverdeling van de ramen; symmetrische elementen; vast ritme in gevelopening; niet te steile kaphelling; ingetogen kleurstelling; kapvorm: zadel, mansarde, schild of plat; balans tussen functioneel ontwerp en toepassing van ornament.

ANEMOONHOEK

In eerdere verkavelingstudies van deze locatie is de complexe opgave beantwoord door een drietal appartementenblokken te bouwen. Een indeling in losse volumes garandeert een zeker mate van openheid in het gebied. Dit is verbeeld in de spelregelkaart. Uit nader ontwerponderzoek moet echter blijken wat de optimale indeling is van de bouwvolumes. Gezien de ligging nabij het centrum kan de bebouwing hier een wat dorps-compacter karakter krijgen. De blokken op de hoek met de Victoriberg mogen 4 lagen hebben exclusief het parkeren in het talud. Eventuele appartementen op de voormalige CAT-locatie mogen 4 lagen kennen (zonder parkeren in talud)

Omdat aan de nieuwe bebouwing veel eisen gesteld worden vanuit de stedenbouwkundige context vergt het van de architect sterk maatwerk om optimale woningtype, oriëntatie en ontsluiting van de blokken te bepalen. Er zal sterk rekening gehouden worden met het feit dat de locatie vanuit meerdere richtingen het eind vormt van een zichtlijn. Alzijdige gebouwen kunnen daar een antwoord op vormen. Het oplossen van het hoogteverschil vormt een tweede architectonische uitdaging, maar er liggen kansen door het combineren met de opgave van gebouwd parkeren en het maken van een voetgangersverbindingen.

ARCHITECTUUR



Hoogteverschil, voetverbinding- compact dorps
Courtine, Gorinchem - Zwarte Hond



Representatieve zij- en achterkant
Cycle of Seasons - Wind Architecten



Parkeren onder bebouwing in talud
Arnhem



Gebouw in talud
De Baarzen, Vught - MolenaarBolDillen



Parkeren onder ggb woningen
Optis, Wierden - Schipper Douwes



Verschillende volumes, één ensemble
Het Podium, Arnhem - OD205

NB: De getoonde architectuur is niet bedoeld als letterlijk voorbeeld. Getoonde referenties dienen alleen als voorbeeld voor het betreffende onderwerp.

3.4 TOOLBOX BEELDKWALITEIT

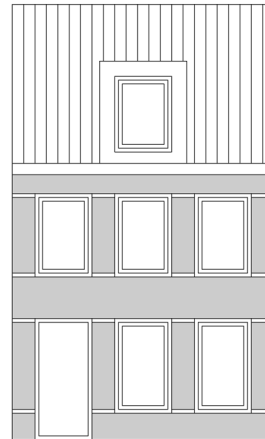
TOOLBOX BEELDKWALITEIT

ALGEMEEN

De toolbox is gebaseerd op de principes van de architectonische visie. Hij bevat een selectie van bouwkundige principes die de samenhang van de diverse delen van het plan op het gebied van architectuur moet borgen. Bij de gebiedsbeschrijvingen wordt in relatie tot de beoogde sfeer een nadere toelichting gegeven. De Beeldkwaliteitskaders van de gebieden (de grijze kaders in de hoofdstukken Architectuur) geven aan welke elementen uit de toolbox gehanteerd moeten worden. Architecten dienen de toolbox toe te passen zoals dat in de Beeldkwaliteitskaders is aangegeven. Met deze toolbox heeft de architect voldoende middelen om een ontwerp te maken dat binnen de beoogde sfeer valt. Tegelijkertijd blijft voldoende flexibiliteit over om het ontwerp passend te maken naar eigen inzicht. Desondanks bestaat de kans dat ook met strikte toepassing van deze principes een ontwerp niet past in het totaalbeeld. Andersom kan een architect voorstellen doen die afwijken van de toolbox maar die het plan ten goede komen. Betrokkenheid van het kwaliteitsteam op verschillende momenten in de ontwerpfase (SO, VO en DO) is daarom nodig ter toetsing van de ontwerpen.

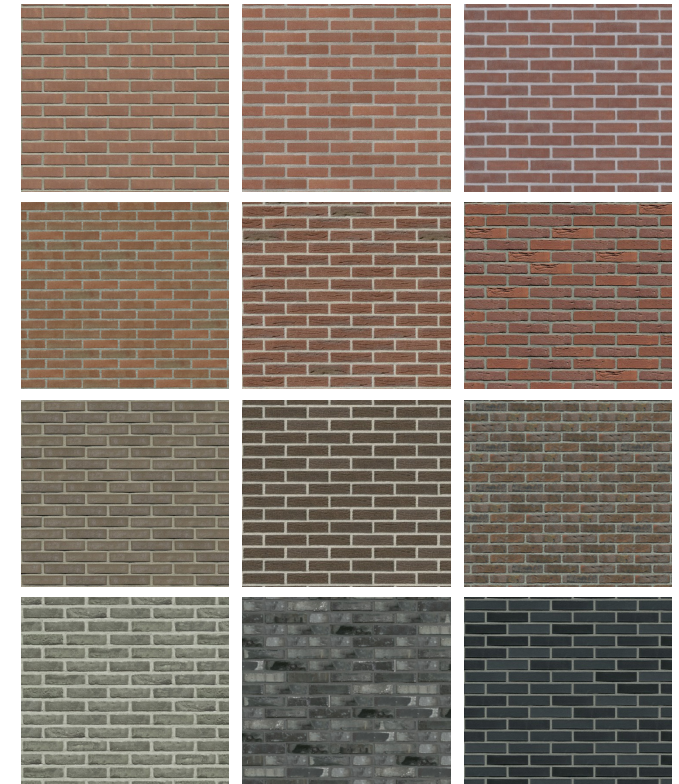
MATERIALISERING GEVEL

Gevel hoofdzakelijk in baksteen materialiseren. Kleur steen in natuurlijke tinten. Dus midden-rood, bruin, roze-bruin, grijs, of zwart. Naastgelegen palet is een selectie uit dit gamma. Alle baksteenkleuren tussen getoonde tinten zijn ook mogelijk, maar dus geen gele, oranje of paarse steen. Als uitzondering of als onderschikt element van de gevel kan witte baksteen, wit pleisterwerk, kalkzandsteen of wit geverfd hout toegepast worden.



GEVELS

hoofdsteen:



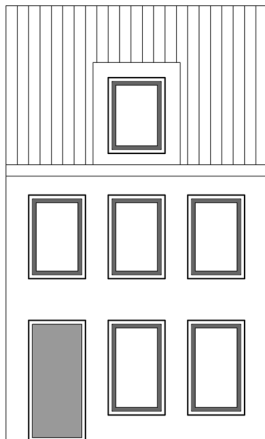
onderschikte delen:



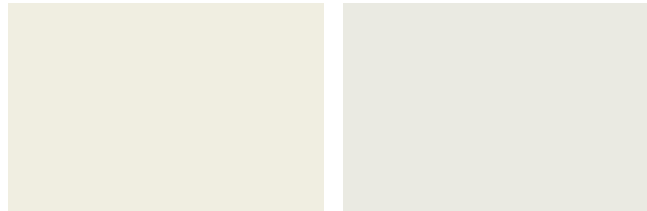
KLEURSTELLING KOZIJNEN EN HOUTWERK

Vaste kozijndelen en ondergeschikte delen van de gevel, zoals boeiboorden, zijn wit of crèmekleurig geschilderd.

Bewegende delen zijn donkerkleurig (zwart, donkerrood, -blauw of -groen) of identiek aan vaste delen (dus wit)



vaste delen



bewegende delen

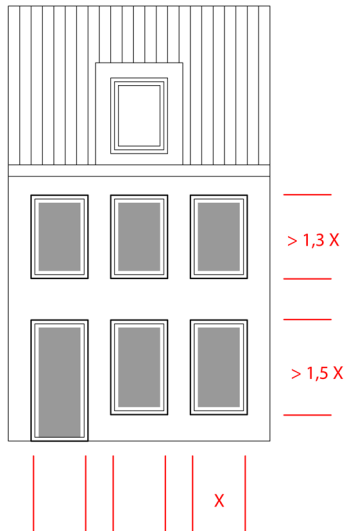


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

GEVELS

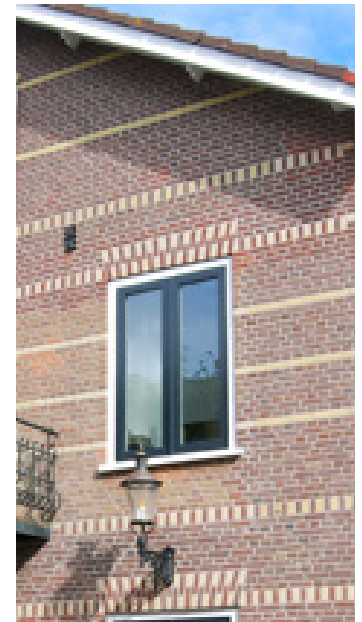
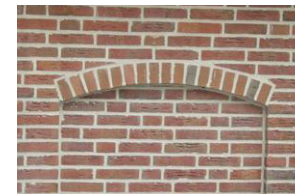
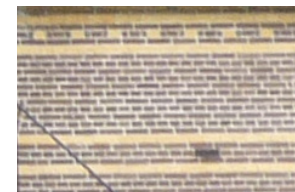
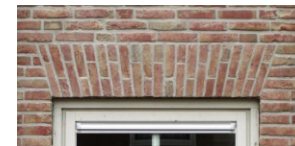
KOZIJNEN VORM EN RITME

Conform de traditie van de bollenarchitectuur staan de kozijnen in een regelmatig ritme en domineert verticaliteit in het gevelbeeld. Deur- en raamkozijnen ondersteunen het regelmatige ritme in het gevelontwerp (aan de voorzijde) en de verhoudingen van de kozijnen dragen in grote mate bij aan verticaliteit. Ter indicatie: de hoogte van het kozijn op de begane grond is minimaal ca. 1,5 keer zijn eigen breedte (en op de verdiepingen ongeveer 1,3 keer)



SIERMETSSELWERK EN SPEKBANDEN

Als verrijking van de gevel kunnen gele, witte of grijze spekbanden toegepast worden in een bakstenen gevel. Bij een lichte gevel een donkere steen en andersom. Gemetselde rollagen en/of ander siermetselwerk toepassen als ondergeschikte delen van de gevel.

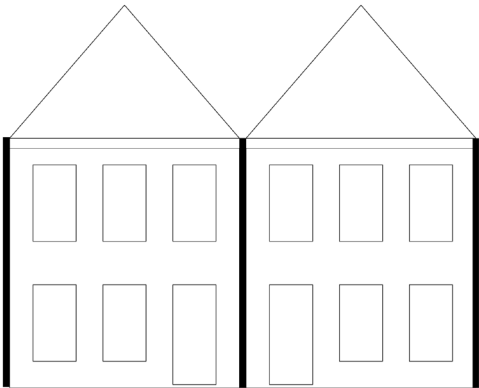


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

GEVELS

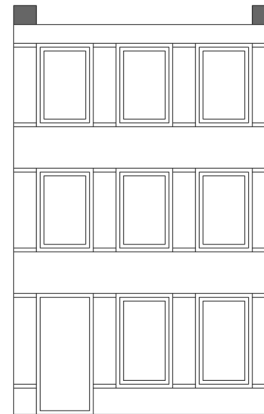
GEÏNTEGREERDE HWA-PIJP

Hemelwaterafvoeren dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp van de gevel. Bij voorkeur terugliggend in het gevelvlak. Het kan ook zijn dat een opgebouwde regenwaterpijp een bewust onderdeel is van de ritmiek van de gevel. Dit betekent wel dat het bijzondere aandacht voor detail en materialisering vraagt.



HOEKPENANTEN

Bij bebouwing met platte daken de penanten doormetselen zodat een subtiel architectonisch hoekaccent ontstaat die refereert naar de traditie van de platte bollenschuur.



TOOLBOX BEELDKWALITEIT

DAKVORMEN

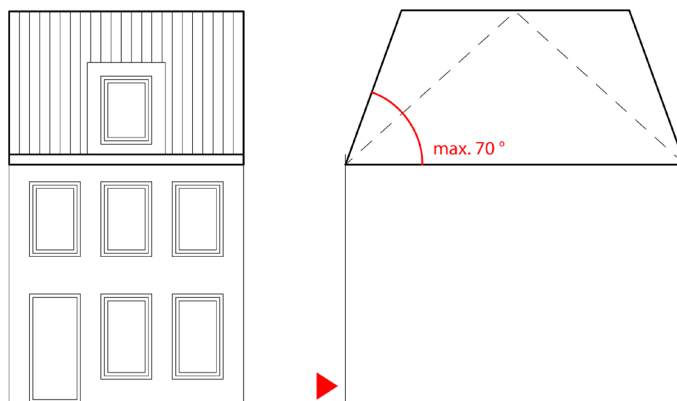
Op basis van de omschreven architectonische referenties wordt een beperkt aantal dakvormen opgenomen in de toolbox. Dit zijn: zadeldak (dwars en langs), schilddak en mansarde (dwars en langs). Variaties daarop zijn mogelijk (bijvoorbeeld wolfseinden op schilddaken) mits dit het samenhangende beeld niet verstoort en het niet te ver afwijkt van de genoemde referenties.

Platte daken worden alleen toegepast:

- bij uitzondering als vrijstaande woningen in De Boskavels
- appartementenblokken
- daar waar het in het spelregelkaart is toegestaan (via de % regeling).

ZADELDAK (LANGS)

Zadeldaken met een nok langs de gevel vooral toepassen bij rijwoningen, afgewisseld met dwarskappen als accent. Het hellende dakvlak begint direct boven onderliggende verdieping. Dakvlak symmetrisch uitvoeren. De dakhelling aan de straat- en tuinzijde mag niet meer zijn dan 70 graden vanaf de gootlijn.



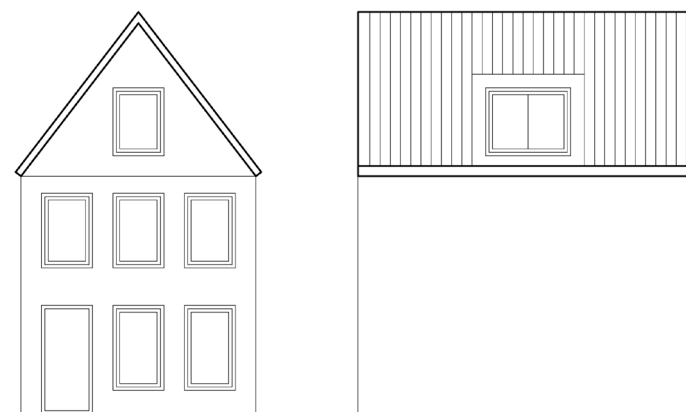
Zadeldak (langskap)



DAKEN

ZADELDAK (DWARS)

Zadeldaken met een nok dwars op de gevel symmetrisch uitvoeren. Er zijn geen beperkingen aan de hellingshoek maar het hellende dakvlak begint direct boven onderliggende verdieping.

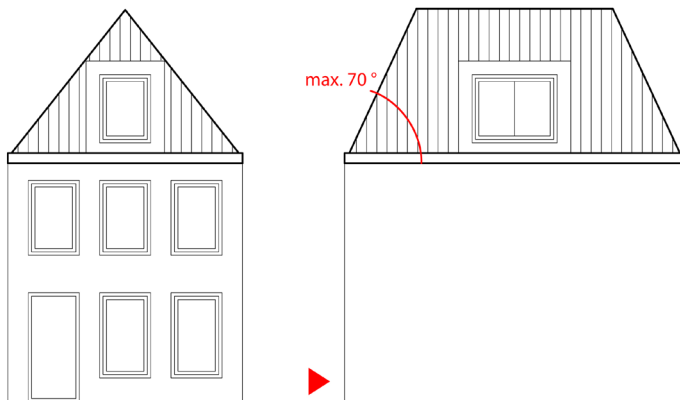


Zadeldak (dwarskap)



SCHILDDAKEN

Schilddaken vooral toepassen bij hoekwoning of vrijstaand. Het hellende dakvlak begint direct boven onderliggende verdieping. Dakvlak symmetrisch uitvoeren. De dakhelling aan de straat- en tuinzijde mag niet meer zijn dan 70 graden vanaf de gootlijn.

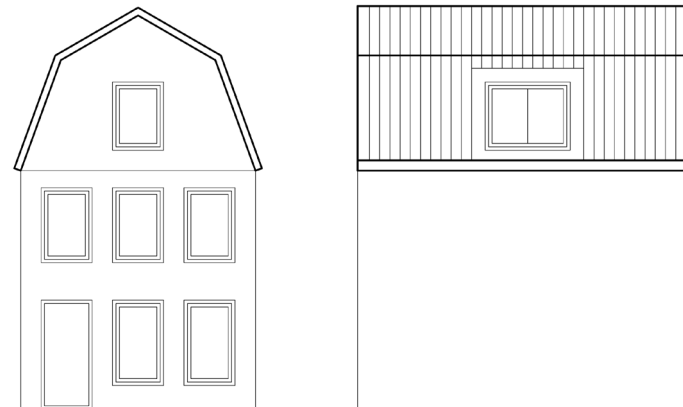


Schilddak

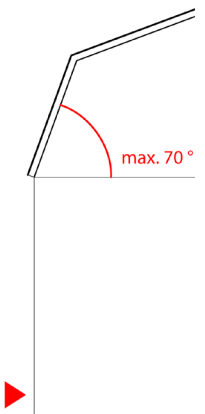


MANSARDEDAK

Mansardedak met dwarskap vooral toepassen bij vrijstaande woningen. Het hellende dakvlak begint direct boven onderliggende verdieping. Dakvlak symmetrisch uitvoeren. In het geval van mansarde met langskap geldt hetzelfde als voor zadeldaken: De dakhelling aan de straat- en tuinzijde mag niet meer zijn dan 70 graden vanaf de gootlijn.



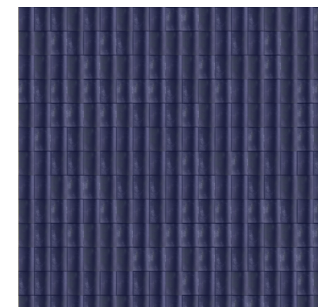
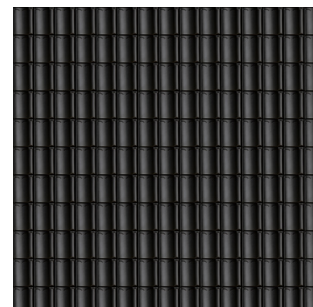
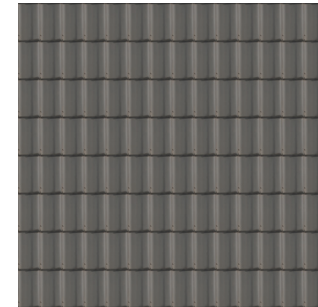
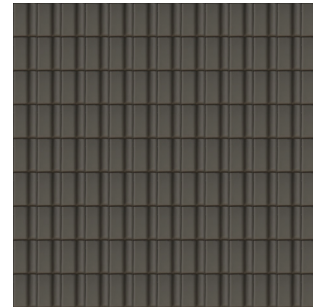
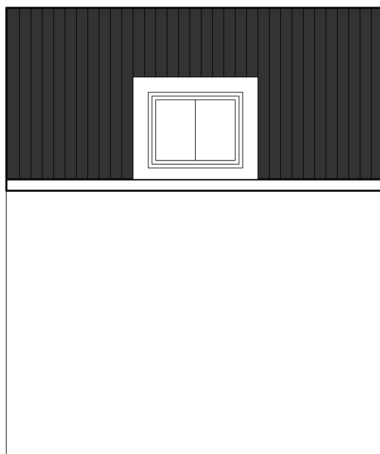
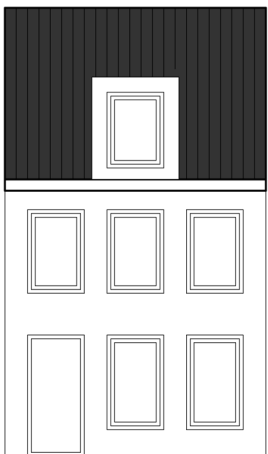
Mansardedak (dwarskap)



Mansarde (langskap)

KLEUR EN MATERIALSERING DAK

Als dakbedekking voor hellende daken dienen alleen gebakken dakpannen toegepast te worden met een natuurlijke uitstraling. Daarom geen geglazuurde pannen gebruiken. Andere dakbedekking alleen uit duurzaamheidsoverwegingen, zoals een groen dak of Photo-Voltaïsche panelen (PV-panelen). Gezien de kleurstelling van de daken van het resterende Bavo complex dienen alleen antracietgrijze, -zwarte of blauw-zwarte dakpannen gebruikt te worden. Ook vanwege mogelijke latere toevoeging van PV-panelen, waardoor een onsamenhangend contrast ontstaat, worden rode dakpannen beperkt toegepast. Alleen op vrijstaande woningen in de Boskavels kunnen rode pannen gebruikt worden mits dit past in het totaalbeeld van de wijk.

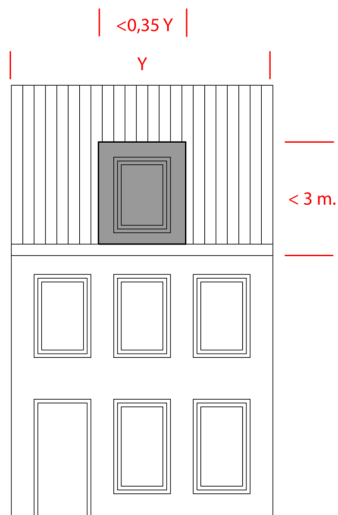


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

DAKEN

DAKUITBOUWEN - DAKKAPELLEN

De dakkapel dient onderdeel te zijn van het ontwerp van het gevelbeeld en dient te passen bij de gekozen dakvorm. Het hellende dakvlak dient vanaf de straat voldoende ervaren te worden en niet gedomineerd te worden door dakkapellen en/of -uitbouwen. Dakkapellen aan de openbare zijden dienen daarom niet meer dan ca. een derde van de breedte van het dakvlak te zijn en niet meer dan een verdiepingshoogte (3m.) Aan de niet-openbare zijden kan de breedte van de kapel de helft van dakvlak bestrijken.

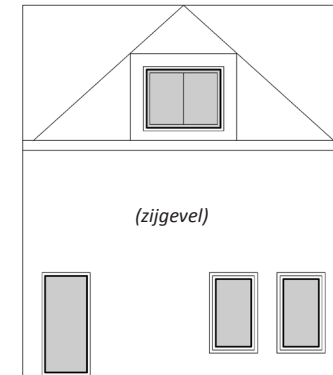


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

OPENBAAR-PRIVÉ

HOEK- EN EINDWONINGEN

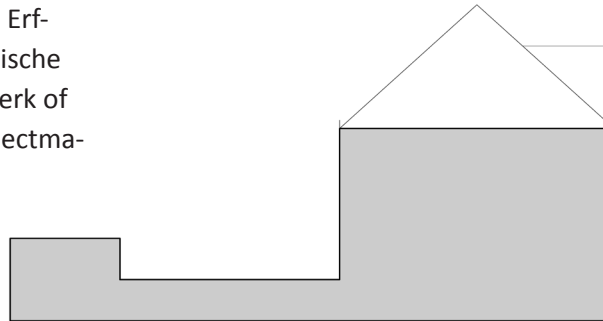
Hoek- en eindpanden op belangrijke plekken of zichtbare locaties dienen een tweezijdige oriëntatie te krijgen. Dat betekent dat aan beide openbare kanten voldoende relatie wordt gemaakt tussen de woning en de buitenruimte door middel van gevelopeningen, zoals ramen, deuren en dakkapellen. Wat 'voldoende' is, is afhankelijk van de situatie en het ontwerp. Dit zal door het kwaliteitsteam beoordeeld worden. Dit principe wordt in ieder geval toegepast op de plekken die in de spelregelkaart worden aangewezen en verder op alle plekken waar dit passend is, blijkens de nadere uitwerking.



TOOLBOX BEELDKWALITEIT

ERFSCHIEDINGEN - TUINMUREN

Daar waar geen gebouwde hoekoplossingen voorkomen bepalen erfscheidingen en tuinmuren aan zij- of achterkanten het beeld. De plaatsing van erfscheidingen aan de zijde van openbare ruimte dienen uniform vormgegeven en projectmatig aangelegd te worden bij de oplevering van de woningen om het plaatsen van schuttingen door bewoners te voorkomen. Erfscheidingen zijn onderdeel van het architectonische ontwerp en gematerialiseerd middels metselwerk of groen. Ook groene erfscheidingen worden projectmatig aangelegd.

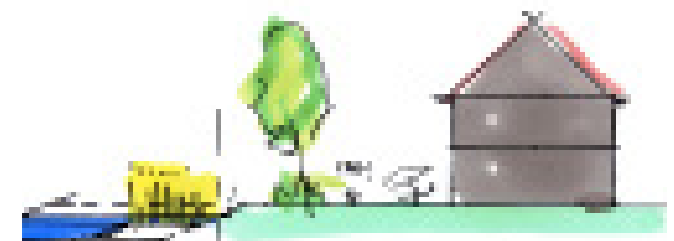


OPENBAAR-PRIVÉ

ERFSCHIEDINGEN - OEVERS

Op sommige plekken zullen kavels met de achtertuin direct aan het water liggen. De oevers zijn dan in privé eigendom en beheer. In de stedenbouwkundige opzet zullen deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken moeten worden. De private oevers die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zullen op een hoogwaardige manier gemaakt moeten worden. Daartoe gelden de volgende regels:

- De oever zelf (tot minstens 3m. van waterlijn) is uniform vormgegeven langs alle kavels.
- Middelen om privacy aan de achterzijde te bieden dienen uniform vormgegeven en projectmatig aangelegd te worden bij de oplevering van de woningen. De materialisering is groen. De hoogte is maximaal 1,2 meter. De oever moet daarbij bereikbaar blijven vanuit de tuin
- Erfscheidingen tussen de tuinen dienen uniform vormgegeven en projectmatig aangelegd te worden bij de oplevering van de woningen. De materialisering is groen. De hoogte is maximaal 2 meter

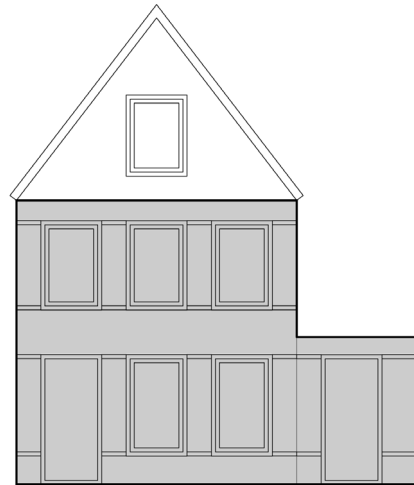


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

OPENBAAR-PRIVÉ

UITBOUWEN, ERKERS ETC.

Uitbouwen, erkers, verandas, serres etc. die aan de voorzijde worden gemaakt dienen te ogen als onderdeel van het gehele volume of dienen onderschikt te zijn aan het hoofdvolume. In het eerste geval kennen ze een gelijke materialisering en detaillering. In het tweede geval kennen ze een afwijkende materialisering die het architectonische beeld van het hoofdvolume versterkt (zoals houten erkers of veranda's bij bakstenen fin-de-siècle gevels)

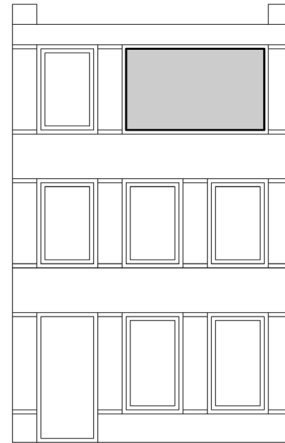


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

OPENBAAR-PRIVÉ

BUITENRUIMTES EN BALKONS

Grote buitenruimtes en balkons dienen te ogen als onderdeel van het gehele volume. Ze worden binnen het hoofdvolume gerealiseerd en/of met gelijke materialisering. Dat betekent bijvoorbeeld dat er geen grote uitwendige stalen balkons aan een bakstenen gevel worden geplaatst.

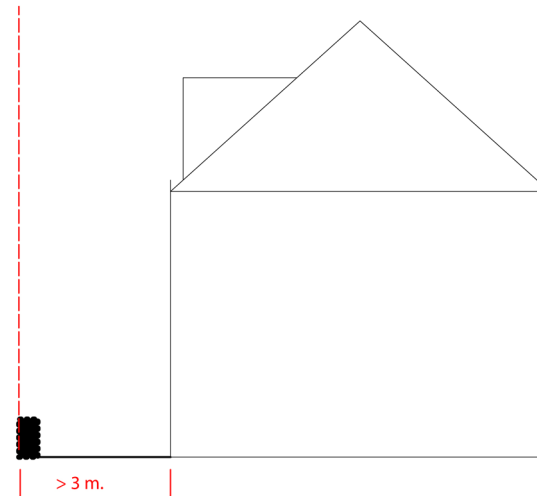


TOOLBOX BEELDKWALITEIT

OPENBAAR-PRIVÉ

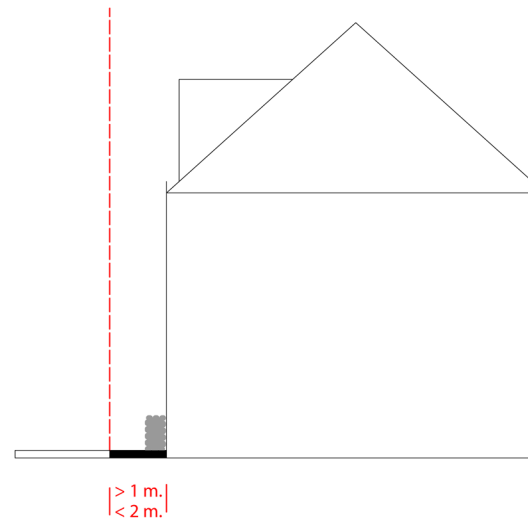
VOORTUINEN

Voortuinen dragen bij aan het groene beeld van de wijk, vergroten het woongenot en bieden de mogelijkheid het afgekoppelde regenwater te verwerken of af te voeren. In dicht bebouwde delen (zoals het westelijk deel van De Lanen) dienen voortuinen voldoende maat te hebben (min 3 m. diep) om verstening te voorkomen. De erfafscheiding van voortuinen in dezelfde straat dienen uniform vormgegeven en projectmatig aangelegd te worden bij de oplevering van de woningen. De materialisering is groen en/ of gemetseld. Erfscheidingen bij voortuinen dienen bij te dragen aan het groene karakter. Erfscheidingen van meer dan 50 cm moeten voor minimaal de helft van de hoogte uit heg of begroeiing te bestaan.



ENCROACHMENTZONES

Daar waar geen ruimte is voor voortuinen of waar een dorpser beeld wordt nagestreefd, vormen zogenaamde 'encroachment zones' een goed middel om de overgang tussen privé en openbaar te realiseren. Dit kan in de vorm van stoepenzones of geveltuintjes. Deze zones dienen niet te breed te worden (verlies van relatie privé en openbaar) maar ook niet te smal (niet functioneel). Daarom wordt een maat tussen de 1 en 2 meter gehanteerd. De encroachmentzone sluit aan op de inrichting van de openbare ruimte maar maakt deel uit van het uitgeefbaar terrein.



AFVALINZAMELING

De wijze van huisafval inzamelen kan een grote invloed hebben op de beeldkwaliteit. Voor het Bavo-terrein vindt de inzameling van restafval en GFT (groente, fruit en tuinafval) bij huishoudens plaats met rolcontainers (zgn. "Kliko's") Indien de plaats van hiervan te laat worden verwerkt in het ontwerp kan dit afbreuk doen aan het straatbeeld. De ervaring leert dat deze containers door bewoners vaak niet binnen worden gezet. Daarom worden hierbij enkele oplossingen voorgesteld aangaande de plaatsing en wijze van opbergen per situatie. Bij ondergrondse inzameling hoeft slechts een beperkt aantal plekken voor containers gereserveerd te worden en is de zichtbaarheid in de openbare ruimte beperkt.

Woningen met een binnenterrein

- reserveer ruimte voor opstelplaats inzameling op het binnenterrein
- vuilniswagens dienen achterterrein te kunnen bereiken
- opbergplaats containers in achtertuin



Woningen zonder binnenterrein

- er is een centrale inzamelplek in het bouwblok (bijv. zijstraat/pocket).
- bewoners kunnen deze bereiken via de achterpaden



Woningen zonder achterpaden of binnenterrein

- inzameling vindt plaats aan voorzijde
- opbergplaats containers is verwerkt in het ontwerp woning, voortuin, garage of erfscheiding
- uniform vormgegeven en projectmatig aangelegd bij de oplevering



Collectieve woonblokken / appartementenblokken

- inzameling, plaats en wijze van opbergen is maatwerk
- bij voorkeur inpandige of centrale inzamelplek met een groene vormgeving



TOOLBOX BEELDKWALITEIT

SPLEELPLEKKEN

Voor drie leeftijdsgroepen worden speeltuinen aangelegd. Het speeloppervlak en de actieradius van de speelplekken is vastgelegd in het kwaliteitshandboek openbare ruimte van de gemeente. In het inrichtingsplan zal per plek de omvang, locatie, doelgroep en inrichting worden bepaald. De inrichting is maatwerk en de aard van de plekken zal per locatie verschillen. Dit zal o.a. afhangen van welke doelgroep wordt bediend en welke type spel wordt aangeboden. Het materiaal en de ondergrond hebben bij voorkeur een natuurlijk karakter. Om een duurzaam en/of onderscheidend karakter van de buurt te maken is de toepassing van hout voor de hand liggend, en voor de ondergrond, gras, zand of houtsnippers. Voor voetbalvelden en basketbalvelden is bijvoorbeeld resp. kunstgras en beton geschikter.

Naast speeltoestellen kan gedacht worden aan speelaanleidingen. Dat zijn objecten die in plaats van slechts één functionaliteit te hebben, meer aan de fantasie van de kinderen overlaten; zoals boomstammen, heuvels, klimblokken, tunnels etc. Dit draagt ook meer bij aan de duurzame uitstraling van de wijk.



3.5 B E E L D K W A L I T E I T O P D E E L G E B I E D N I V E A U



DEELGEBIEDEN

3.5.1 DE LANEN

BEELDKWALITEITSKADER

Het beeldkwaliteitskader van De Lanen kent, ten opzichte van de andere deelgebieden een relatief streng regime. De architectuur dient bijna volledig aan de toolbox te voldoen. (Zie hiernaast). Ook qua stedenbouw wordt De Lanen meer gestuurd dan de andere gebieden. Dit is vertaald in een hogere mate van detail op de spelregelkaart.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- samenhangend beeld in architectuur en stedenbouw per straat, laan of plein (“dat wat in een oogopslag te zien is”)
- ensemble-werking van de woningen
- aansluiten bij architectuur van Bavogebouw en omgeving
- architectuur ondersteunt hiërarchische opzet

BEELDKWALITEITSKADER DE LANEN

Eenheid van beeldregie: Per straat, laan of plein

Stedenbouwkundige typering: Hiërarchisch stelsel van straten en lanen

Architectonische typering: Ensembles van grondgebonden woningen

Woningtypes: Hoofdzakelijk rijwoningen, afgewisseld door vrijstaand twee-onder-een kapwoning en appartementen.

Toolbox Beeldkwaliteit

(gevel)

Materialisering gevel: conform toolbox

Kleur kozijnen/houtwerk conform toolbox

Kozijnen vorm en ritme: conform toolbox

Siermetselwerk: conform toolbox

Geïntegreerde hwa-pijp: conform toolbox

Hoekpenanten: alleen bij plat dak van rijwoningen conform toolbox

(dak)

Dak vorm: conform toolbox

Kap hellingshoek conform toolbox

Dak kleur/materialisering: conform toolbox

Dakuitbouwen/-kapellen: conform toolbox

(openbaar-privé)

Hoek-/eindwoningen: conform toolbox

Erfscheidingen: conform toolbox

3.5.2 DE BOSKAVELS

BEELDKWALITEITSKADER

Het beeldkwaliteitskader van De Boskavels kent, ten opzichte van de andere deelgebieden een relatief flexibel regime. Zowel in het beeldkwaliteitskader (zie hiernaast) als in de spelregelkaart is de mate van sturing en detail minder. De kwaliteit van het gebied is echter sterk afhankelijk van het realiseren van robuuste groene structuur. Daarom zal er toch gelet worden op het zoeken naar samenhang in architectuur, vooral binnen hetzelfde Bosvak (De eenheid die omringt is door robuuste groenstroken). De samenhang kan op verschillende manieren gerealiseerd worden, ook als elke woning anders is. De woningen maken dan deel uit van een bepaalde architectuur-familie, bijvoorbeeld door materiaalkeuze of stijl.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- samenhang per bosvak
- overwegend vrijstaande woningen
- aanleg van robuuste groene structuren in de openbare ruimte
- aanplant en/of behoud van voldoende bomen op eigen terrein
- groene vormgeving van erfscheidingen in het bijzonder van zichtbare voortuinen en zijtuinen.

BEELDKWALITEITSKADER DE BOSKAVELS

Eenheid van beeldregie: Per bosvak

Stedenbouwkundige typering: Groene linten van losse bebouwingskorrels

Architectonische typering: Individuele grondgebonden woningen

Woningtypes: Hoofdzakelijk vrijstaand en twee-onder-een kap
evt. afgewisseld door rijwoningen in korte rijen (max. 5)

Toolbox Beeldkwaliteit

(gevel)

Materialisering gevel: conform toolbox

Kleur kozijnen/houtwerk: vrij naar interpretatie van de toolbox

Kozijnen vorm en ritme: vrij

Siermetselwerk: vrij

Geïntegreerde hwa-pijp: vrij

Hoekpenanten: vrij

(dak)

Dak vorm: vrij

Kap hellingshoek: vrij

Dak kleur/materialisering: conform toolbox

Dakuitbouwen/-kapellen: vrij

(openbaar-privé)

Hoek-/eindwoningen: conform toolbox

Erfscheidingen: alleen en volledig groen vormgegeven

Uitbouwen, erkers etc. indien toegepast conform toolbox

3.5.3 WATERWEIDE

BEELDKWALITEITSKADER

De stedenbouwkundige indeling van Waterweide is nagenoeg nog geheel in te vullen. In de spelregelkaart is de mate van sturing zeer gering. Het beeldkwaliteitskader van Waterweide heeft daarom juist een relatief streng regime (zie hiernaast). De kwaliteit van het gebied is afhankelijk van het realiseren van goede overgangen naar de openbare ruimtes, ook die buiten het deelgebied liggen, vooral de ontsluitingsweg. Oriëntatie en/of afscherming van de achtertuinen is dus een aandachtspunt.

De architectuur zal representatief moeten zijn voor heel Bavo, omdat het een entree- en zichtlocatie is. Een onderscheidend karakter is nvenselijk maar te veel contrast met De Lanen niet. Binnen Waterweide zal er op gelet worden dat de 1 of 2 buurschappen of eilanden een interne samenhang en, in mindere mate, een onderlinge samenhang hebben.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- representatief voor geheel Bavo
- overgangen openbaar-privé en naar het water
- oriëntatie en/of afscherming tuinen
- onderscheidende en toch samenhangende buurtschappen/eilanden

BEELDKWALITEITSKADER WATERWEIDE

Eenheid van beeldregie: Per eiland of buurtschap

Stedenbouwkundige typering: Buurtschapjes rondom openbare ruimte

Architectonische typering: Individuele grondgebonden woningen

Toolbox Beeldkwaliteit

(gevel)

Materialisering gevel: conform toolbox

Kleur kozijnen/houtwerk conform toolbox

Kozijnen vorm en ritme: vrij

Siermetselwerk: conform toolbox

Geïntegreerde hwa-pijp: conform toolbox

Hoekpenanten: alleen bij plat dak conform toolbox

(dak)

Dak vorm: conform toolbox

Kap hellingshoek conform toolbox

Dak kleur/materialisering: conform toolbox

Dakuitbouwen/-kapellen: conform toolbox

(openbaar-privé)

Hoek-/eindwoningen: conform toolbox

Erfscheidingen: conform toolbox

3.5.4 LANGEHORST

BEELDKWALITEITSKADER

Het beeldkwaliteitsregime van Langehorst is gemiddeld, zowel in het beeldkwaliteitskader (zie hiernaast) als in de spelregelkaart. Ook in Langehorst is kwaliteit van het gebied afhankelijk van het realiseren en/of behouden van robuuste groene structuur. Daarom zal er toch gelet worden op het zoeken naar samenhang in architectuur, vooral binnen hetzelfde Bosvak (eenheid die omringt is door robuuste groenstroken). De bebouwing binnen een bosvak zal als ensemble gebouwd worden. Een collectieve uitstraling is daarbij het streven.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- samenhang per bosvak
- aanleg van robuuste groene structuren in de openbare ruimte
- aanplant en/of behoud van voldoende bomen op eigen terrein
- collectieve uitstraling

BEELDKWALITEITSKADER LANGEHORST

Eenheid van beeldregie: Per bosvak

Stedenbouwkundige typering: Groene linten van losse bebouwingskorrels

Architectonische typering: Ensembles van appartementen en/of grondgebonden woningen in collectieve opzet, zoals een landgoed

Toolbox Beeldkwaliteit

(gevel)

Materialisering gevel: conform toolbox

Kleur kozijnen/houtwerk conform toolbox

Kozijnen vorm en ritme: conform toolbox

Siermetselwerk: conform toolbox

Geïntegreerde hwa-pijp: conform toolbox

Hoekpenanten: alleen bij plat dak conform toolbox

(dak)

Dak vorm: vrij

Kap hellingshoek vrij

Dak kleur/materialisering: conform toolbox

Dakuitbouwen/-kapellen: vrij

(openbaar-privé)

Hoek-/eindwoningen: conform toolbox

Erfscheidingen: conform toolbox

3.5.5 ANEMOONHOEK

BEELDKWALITEITSKADER

Het beeldkwaliteitskader van Anemoon kent een streng regime maar kijkt op relatief veel punten van de toolbox. Dat komt omdat er ook een goede overgang naar het centrum gemaakt dient te worden waar meer architectonische studie voor nodig is. (Zie hier-naast). Qua stedenbouw wordt die verbindende positie van de locatie vertaald in een hogere mate van detail op de spelregelkaart.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- een architectuur die de verbinding legt tussen het centrum en het Bavo-terrein
- goede verhouding massa en ruimte
- begeleiding rooilijn zonder dichte gevelwand te maken
- openhouden van de zichtlijnen
- oriëntatie en/of afscherming tuinen

BEELDKWALITEITSKADER ANEMOONHOEK

Eenheid van beeldregie: Bouwvlak

Stedenbouwkundige typering: Dorps compacte bouwblokken

Architectonische typering: Complexen van grondgebonden woningen, appartementen. Urban villa's in de landmarks en op de hoek met Victoriberg

Toolbox Beeldkwaliteit

(gevel)

Materialisering gevel: conform toolbox

Kleur kozijnen/houtwerk conform toolbox

Kozijnen vorm en ritme: vrij

Siermetselwerk: vrij

Geïntegreerde hwa-pijp: conform toolbox

Hoekpenanten: alleen bij plat dak conform toolbox

(dak)

Dak vorm: passend bij centrum en Bavo

Kap hellingshoek passend bij centrum en Bavo

Dak kleur/materialisering: conform toolbox

Dakuitbouwen/-kapellen: conform toolbox

(openbaar-privé)

Hoek-/eindwoningen: conform toolbox

Erfscheidingen: conform toolbox

