



**BEELDKWALITEIT EN INRICHTING OPENBARE
RUIMTE OP HOOFDLIJNEN
LOCATIE IMMANUËL, 'S-GRAVENDEEL**
september 2015



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

HW Wonen

Documentnaam:

116-Immanuel-hb-globaal bkp en ipor-v03

Wijzigingsdatum:

17 september 2015

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

Inhoud

1	Procedure en werkwijze	4			
1.1	Ambitie en doel	5			
1.2	Status	5			
1.3	Systematiek:				
	wat wordt geregeld in dit beeldkwaliteitsplan?	5			
2	Dorps wonen	6			
2.1	Algemene sfeer	7			
3	Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau	8			
3.1	Randvoorwaarden locatie	9			
3.2	Woningtypologie	9			
3.3	Stedenbouwkundige accenten	9			
3.4	Oriëntatie en hoeken	10			
3.5	Nuances in de rooilijnen	10			
3.6	Bouwhoogte en vorm	11			
3.7	Erfscheidingen	13			
3.8	Parkeeroplossingen	13			
4	Beeldkwaliteit rijwoningen	14			
5	Beeldkwaliteit tweekappers	18			
6	Beeldkwaliteit vrijstaande woningen traditioneel	22			
7	Beeldkwaliteit vrijstaande woningen modern	26			
8	Openbare ruimte	30			
8.1	Sfeer openbare ruimte	31			
8.2	Materialisatie bestrating	32			
8.3	Straatmeubilair en verlichting	33			
8.4	Speeltoestellen	34			
8.5	Nutsvoorzieningen	35			
8.6	Parkeerpockets	36			
8.7	Groen in de openbare ruimte	37			
8.8	Profielen en toolbox	40			

1 Procedure en werkwijze

De locatie Immanuëlhof (in combinatie met de Welhof) is een kleine woning-ontwikkeling aan de rand van het dorp 's-Gravendeel. De aansluiting op de omliggende woonbuurten, de nabijheid van de historische kern en de directe ligging aan het groene ommeland vormen de basis voor de inrichting van de locatie.

1.1 Ambitie en doel

De locatie Immanuëlhof en Welhol (hierna gezamenlijk te noemen 'locatie Immanuëlhof') wordt een dorpse woonbuurt waarin de karakteristieke eigenschappen van dorps wonen in 's-Gravendeel herkenbaar zijn. De buurt sluit qua sfeer aan bij de oude kern en qua structuur op de omliggende buurten. Hierbij wordt het onderdeel van het dorp.

Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven hoe deze sfeer en de kwaliteit op een adequate manier in de toekomstige bebouwing en openbare ruimte herkenbaar worden. Dit plan levert de inspiratie aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een fijne woonbuurt met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Beeldkwaliteit is hiertoe het aangewezen middel. De gewenste identiteit wordt in woord en beeld vastgelegd in de vorm van een set spelregels.

Dit beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen zal een handvat zijn voor de verdere invulling van het verkavelingsplan en de uitwerking van de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan is geen star document en kan de ontwikkeling van de locatie Immanuëlhof faciliteren met heldere, maar tevens flexibele kaders. Het gaat om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit en niet om het vastleggen van oplossingen.

1.2 Status

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de woningen en de openbare ruimte van de locatie Immanuëlhof. Nadat dit document is vastgesteld, zal het worden gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de woningen, de toetsing en de vergunningverlening en bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft een relatie met het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan Immanuëlhof kan op verschillende manieren een formele status verkrijgen als beleidsdocument. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen. Het beeldkwaliteitsplan zal gekoppeld worden aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling een onderdeel van de welstandsnota. Deze nota biedt de mogelijkheid om voor ontwikkelingsgebieden

die niet in de welstandsnota zijn opgenomen, separate beeldkwaliteitsplannen op te stellen, waaraan de welstandscriteria kunnen worden ontleend.

De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan met de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren. Door de welstandsc commissie en eventueel een supervisor zal de uitwerking worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

1.3 Systematiek: wat wordt geregeld in dit beeldkwaliteitsplan?

Er zijn spelregels voor beeldkwaliteit die voortkomen uit de plek van de woning in het plan. Dit is de beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau. Daarnaast worden er spelregels gegeven per woningtype. De beeldkwaliteit per woningtype is onafhankelijk van de plek van de betreffende woning in het plan. Door deze opzet is het mogelijk om al spelregels voor de beeldkwaliteit te geven zonder dat de precieze plek van de verschillende woningtypen vastligt. De verdeling van de verschillende woningtypes over het plangebied kan gedurende de looptijd van de bouwplanontwikkeling worden bepaald.

Sfeer en identiteit (laag 1)

Om een dorpse woonbuurt te realiseren is een duidelijk en beeldend kader gewenst. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hier invulling aan in de vorm van spelregels en beelden. Hiermee wordt de sfeer en identiteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving, het niveau van de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische kwaliteit geformuleerd. Hoofdstuk 2 van dit document geeft aan hoe de gewenste sfeer, identiteit en de planstructuur op een consistente manier kunnen worden doorvertaald.

Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (laag 2)

In hoofdstuk 3 wordt de algemeen geldende beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau beschreven. De criteria richten zich op de verschijningsvorm van de stedelijke ruimte van het plan. Het gaat hier voornamelijk om de positionering en uitvoering van de gebouwen ten opzichte van de openbare ruimte.

De samenhang in massa, rooilijn, kappen en dergelijke tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruimte, bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit. Dit zijn de zogenaamde "stedenbouwkundige criteria beeldkwaliteit".

Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Omdat het in dit document gaat om beeldkwaliteit en de wijze waarop deze wordt geregeld (geregisseerd), worden er naast de stedenbouwkundige criteria tevens architectonische criteria opgesteld. De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing. Bij de architectonische criteria gaat het in de eerste plaats om een inspiratiekader voor de ontwerpen. In hoofdstuk 4, 5, 6 en 7 wordt per woningtype concrete aanwijzingen voor de beeldkwaliteit gegeven.

Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

Parkeren, erf afscheidingen, inrichting van de openbare ruimte, materialisering en elementen (bomen, banken, lantaarnpalen ed) vormen de invulling van de openbare ruimte. Ook deze worden in dit beeldkwaliteitsplan beschreven om zo te komen tot het gewenste totaalbeeld. De sfeer sluit aan bij die van de bebouwing.

Criteria: regels versus inspiratie

In het beeldregieplan wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria als regels en criteria als inspiratie. De stedenbouwkundige regels dienen altijd te worden nagevolgd. Deze geven vorm en inhoud aan het stedenbouwkundig plan. Uitsluitend bij goedkeuring van de welstandsc commissie of de supervisor kan van de regels worden afgeweken ten behoeve van het verbeteren van de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit. Daarnaast worden criteria gegeven welke dienen als inspiratie, waarbij getoetst wordt in de zin van 'wat heeft de architect hiermee gedaan?'.

2 Dorps wonen

De visie voor de beeldkwaliteit voor de locatie Immanuëlhof omschrijven wij als dorps wonen passend in 's-Gravendeel.

2.1 Algemene sfeer

De inspiratie is gehaald uit het historische dorpse karakter van 's-Gravendeel. De nieuwe woonbuurt krijgt een sfeer die aansluit op dit dorpse karakter.

Aan de rand van het dorp

De ligging van de locatie op de rand van het dorp vormt de basis voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de buurt sluit aan op de orthogonale structuur van de omliggende woonbuurten. De ligging aan het open landschap en het park in de hoek van de locatie geven de locatie een bijzonder groen karakter. Deze twee sferen komen samen op de locatie en vormen samen de stedenbouwkundige ingrediënten.

De architectuur en de openbare ruimte zullen de dorpse sfeer vertalen door aansluiting te zoeken bij de vormgeving, materialen en kleuren van het historische dorp van 's-Gravendeel.

Een dorps karakter van architectuur

Kenmerkend voor de bestaande, wat oudere bebouwing van 's-Gravendeel is de duidelijke samenhang en tegelijkertijd de verscheidenheid. De verscheidenheid zit in de omvang van de bouwvolumes en in de detailleringen van de gebouwen. Dit alles echter binnen een traditionele architectuurstijl en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Variatie in eenheid

In Immanuëlhof is een variatie van woningtypen gepland. Deze zullen verdeeld over de buurt worden gerealiseerd, wat bijdraagt aan de gewenste dorpse sfeer. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de variatie aan woningen in de naastgelegen woonbuurten. Rijen en tweekappers aan de Wetering en de Boezembaan en vrijstaande woningen en tweekappers aan de zuid- en westrand nabij het groen.

Om te komen tot een samenhangende wijk, zijn juist bindende elementen belangrijk. De architectuurstijl sluit aan op die van de oorspronkelijke bebouwing van 's-Gravendeel. De eenheid ligt onder andere in de toepassing van kappen, kenmerkende detaillering als gootklossen en houten betimmering in de kopgevel en het traditionele materiaal- en kleurgebruik. Op deze manier ontstaat de gewenste variatie, maar is er ook sprake van een samenhangende dorpse sfeer en een eigen identiteit voor Immanuël. Naast de traditionele dorpse sfeer biedt Immanuël incidenteel ook ruimte voor vrijstaande woningen in moderne stijl. Ook hier worden voor de beeldkwaliteit aanwijzingen gegeven.

“Immanuëlhof wordt een woonbuurt met duidelijke **samenhang**, ook met de woonbuurten in de omgeving, maar ook met de herkenbare **verscheidenheid** uit het dorp”



3 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau

De stedenbouwkundige structuur kan door het beeldkwaliteitsplan worden versterkt. Waar nodig worden regels gesteld en waar mogelijk wordt inspiratie geboden.

3.1 Randvoorwaarden locatie

Zoals hiervoor beschreven sluit de stedenbouwkundige structuur aan op de directe omgeving. De exacte invulling van de locatie is nog onzeker, maar de volgende randvoorwaarden zijn het uitgangspunt:

- ▶ Oriëntatie van woningen op de Wetering en de Boezembaan (voorkanten of woningen met een open zijgevel)
- ▶ Ontsluiting vanaf de Boezembaan (op minimaal .. meter vanaf kruising met de Maasdamseweg)
- ▶ Groen vanuit het parkje de buurt in
- ▶ Verbinden wandelpad parkje met de buurt
- ▶ Behoud groene kwaliteit van het parkje en waar mogelijk bestaande bomen. Bij voorkeur ook de bomen aan de zijde Maasdamse weg, indien passend in de verkaveling.
- ▶ Geen rijen aan de zuid- en westzijde van het plan



3.2 Woningtypologie

Binnen het plangebied krijgen verschillende woningtypen een plek. Door de combinatie van rijen woningen, tweekappers en vrijstaande woningen ontstaat er binnen de buurt een afwisseling tussen beslotenheid en transparantie in de bebouwingsstructuur.

De zuid- en westrand bieden plek aan tweekappers en vrijstaande woningen en krijgen daarmee een meer transparant karakter. Aan de Boezembaan en de Wetering kunnen, aansluitend op de bestaande buurten, rijen en tweekappers worden gerealiseerd met een meer besloten karakter. De spelregels voor beeldkwaliteit voor de afzonderlijke woningtypes zijn te vinden in de volgende hoofdstukken.

3.3 Stedenbouwkundige accenten

Woningen op de cruciale plekken in de stedenbouwkundige structuur krijgen altijd extra aandacht in de vormgeving. Deze woningen dienen als accent aan het einde van een zichtlijn of als entree van de buurt. De nieuwe bebouwing kan op deze manier een relatie aangaan met de bestaande omgeving. Voorbeelden van dergelijke woningen zijn hoekwoningen aan de Boezembaan en de Wetering en woningen op de hoek aan het parkje. De vormgeving van deze woningen vraagt om extra aandacht. Bijvoorbeeld met een gedraaide kap en tweezijdige oriëntatie.



Bijzonder vormgegeven woning als accent



3.4 Oriëntatie en hoeken

Woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Dit betekent dat de woningen met hun voorgevel (meest representatieve gevel) naar de openbare ruimte gericht zijn.

De oriëntatie op de Boezembaan en de Wetering zijn zeer belangrijk. In enkele gevallen is de ligging van de woningen haaks op deze ontsluitingswegen, de oriëntatie van de woningen is in deze gevallen dan tweezijdig.

Op hoeken van straten onderling en van straten en de groene openbare ruimtes hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/of entreepartijen een rol spelen.

In het straatbeeld zijn ter plaatse van hoeksituaties blinde kopgevels niet toegestaan. Op deze kopgevels worden overhoeks elementen toegepast, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en erkers en de situering van de entree.

De voorkeur heeft het oriënteren van de ingangen van hoekwoningen van rijen en van vrijstaande woningen naar de dwars aansluitende weg.



Overhoekse elementen ter plaatse van hoeksituaties.

3.5 Nuances in de rooilijnen

De afstand van de woningen tot de voorerfgrenzen wisselt plaatselijk om in de buurt het dorpse karakter te versterken.

Bij rijwoningen kan een verspringing in de rooilijn worden toegepast, maar de variatie kan ook worden bereikt door bijvoorbeeld het toepassen van variatie in gevelindeling of gedraaide kappen. Op bijvoorbeeld straat-hoeken kan een woning meer naar voren worden geplaatst zodat de plek geaccentueerd wordt.

Uitgangspunt is dat woningen een voortuin hebben zodat een groen straatbeeld ontstaat.

3.6 Bouwhoogte en vorm

De woningen in Immanuëlhof hebben een hoofdvolume van één tot twee lagen met een kap, overeenkomstig de woningen in naastgelegen buurten. Bij de vrijstaande woningen kan er incidenteel ook een plat afgedekte woning worden gerealiseerd.

De woningen hebben een heldere hoofdmassa, hetgeen zorgt voor een rustig en samenhangend straatbeeld.

Door de verschillende woningtypes heeft het bebouwingsbeeld een kleinschalig en gevarieerd karakter.

Bebouwing met een kap is bepalend voor de gewenste dorpse sfeer. Dit betekent dat het grootste deel van de woningen voorzien zijn van een kap, met een duidelijke richting, de incidentele moderne woningen kunnen hier een uitzondering op vormen. Als accent in een bouwblok kan de nokrichting gedraaid zijn, of een andere vorm hebben. De vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen kunnen ook een samengestelde zadelpak hebben.

Net als met hoogte kan ook met de kapvorm en kaprichting van een gebouw uitdrukking worden gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de planstructuur loopt begeleidt de openbare ruimte, terwijl een kap die loodrecht op de ruimte is gericht deze meer opdeelt. Om hoeken in het stratenpatroon aan te geven, kan een kap in twee richtingen worden aangebracht.





3.7 Erfscheidingen

De voortuinen maken dat in elke straat het tuingroen een bijdrage levert aan de dorps sfeer als aanvulling op het groen in de straten. Daarnaast ondersteunen groene erfafscheidingen dit beeld. De groene erfscheidingen kunnen plaatselijk afgewisseld worden met erfscheidingen in de vorm van lage muurtjes, een hekwerk of een combinatie van beide. Voor de groene erfscheidingen kan daarbij gebruik worden gemaakt van verschillende soorten hagen.

Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfscheiding in de voortuin uit een haag eventueel aangevuld of afgewisseld met een houten of een stalen hekje of een tuinmuur eventueel gecombineerd met een hekje. De erfscheiding aan de voorzijde van de woningen is niet hoger dan 1 meter. Indien er wordt gekozen voor een muurtje als afscheiding dan is dit muurtje niet hoger dan is 0,30 m en met op een regelmatige afstand uit elkaar staande opgemetselde penanten tot 1 m. Tussen de penanten zit mogelijk een stalen hekwerk, eventueel begroeid. Het muurtje is op hoeken en aan de open kanten met penanten beëindigd. Als tuilmuren in metselwerk worden toegepast worden deze minimaal steeds dik.

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden in verband met de privacy hoge erfscheidingen voorgesteld. Dit geldt ook bij eventuele parkeercoffers. Een hoge erfscheiding dient te bestaan uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy), een begroeid hekwerk of eventueel uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing, met een maximale hoogte van 2,00 meter hebben. De gebouwde erfscheidingen worden in samenhang met de woningen ontworpen.

3.8 Parkeeroplossingen

De parkeerbehoefte legt een grote druk op de openbare ruimte. Om de dorps en groene sfeer van de buurt te behouden verdient de plaatsing van het parkeren in de openbare ruimte extra aandacht. Waar mogelijk worden auto's op eigen terrein geplaatst. Het overige parkeren vindt plaats in het openbaar gebied. Dit kan in kleine parkeerpockets tussen de woningen of door parkeren in de straat. Om te voorkomen dat de straten als parkeerterreinen worden beleefd gebeurt dit met enkelzijdig haaksparkeren of dubbelzijdig langsparkeren. Het parkeren in de straat zal altijd ondersteund worden door een groene inrichting, zoals hagen rondom de haakse parkeervakken en bomen in de strook van het parkeren bij zowel langs- als haaksparkeren.

Voor het parkeren op eigen terrein zullen bij vrijstaande woningen en tweekappers opstelplaatsen naast de woningen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. De garage dient zodanig te worden gesitueerd dat er ruime opstelplaatsen beschikbaar zijn voor tenminste twee auto's (bij voorkeur naast elkaar).

Indien er parkeerpockets worden toegepast zullen deze aan het zicht worden onttrokken door hagen, lage muurtjes met begroeide hekwerken en vooral door de woningen zelf. De entrees naar deze parkeerpockets vormen daarmee weinig opvallende openingen in de straatwanden.

Na oplevering zal bij de plaatsing van oplaadpalen voor elektrische auto's rekening gehouden moeten worden met de bruikbaarheid van de openbare ruimte. De ruimte op de trottoirs en de hoeveelheid parkeerplaatsen moet voldoende blijven.



Hagen rondom parkeren in de straat



Parkeren op eigen terrein



Bomen tussen parkeren in de straat

4 Beeldkwaliteit rijwoningen

De belangrijkste richtlijn bij de rijwoningen is om een afwisselend beeld te realiseren. Binnen een rij zullen daarom verbijzondingen worden aangebracht. Dit kan worden ingepast door toevoeging van een verspringende rooilijn, verspringing in hoogte, bebouwingsaccent en/of een gedraaide kaprichting. Daarbij is niet de herhaling van de individuele woning het thema bij de rijwoningen, maar de compositie van de rij in zijn geheel en in de stedenbouwkundige structuur.

Ligging (van de woning op de kavel)

Rooilijn

- ▶ de rooilijn ligt terug en verspringt op enkele plekken, om een afwisselend en groen beeld te bereiken,
- ▶ de basisrooilijn ligt op minimaal 2 meter van de voorerfgrens,
- ▶ de woningen kunnen ook voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers,

Oriëntatie

- ▶ woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, dit zorgt voor aangename woonomgeving,
- ▶ hoekwoningen grenzend aan het openbaar gebied hebben dubbele oriëntatie,
- ▶ blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Massa

Opbouw

- ▶ eenvoudige hoofdvormen met een kap is bepalend voor de gewenste sfeer,
- ▶ de rijwoningen hebben een onderbouw van één tot twee lagen en hebben een hellende kap,
- ▶ de kapvorm is een zadelpak of een mansardekap,
- ▶ de nokrichting bij de rijwoningen is evenwijdig aan de straat en kan als accent in de rij gedraaid zijn, of een andere vorm hebben,
- ▶ voor de nok- en goothoogte is het bestemmingsplan leidend,
- ▶ dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

Algemeen

- ▶ de architectonische uitwerking dient het dorpse beeld te ondersteunen.

Gevels

- ▶ gevels hebben een traditionele gevelindeling,
- ▶ door middel van bijvoorbeeld erkers, dakkapellen en detailleringen worden de rijen verbijzonderd,
- ▶ de gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen en dakoverstekken,
- ▶ ramen hebben bij voorkeur een onderverdeling en zijn horizontaal gelijnd,
- ▶ (kop)gevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/of entreepartijen een rol spelen.

Dak

- ▶ daken hebben een dakoverstek tenzij er sprake is van een topgevel,
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak,
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp



Detaillering

- ▶ de toevoeging van gootklossen, houten daklijsten, houten betimmering en makelaars in de topgevel geeft de mogelijkheid om woningen een eigen gezicht te geven,
- ▶ deze elementen kunnen eenvoudig maar ook rijk versierd zijn en op diverse manieren worden toegepast.

Bijgebouwen (schuurtjes)

- ▶ bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven;
- ▶ de architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en sluit aan in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik,
- ▶ aan de Wetering en de Boezembaan zijn geen bergingen aan de voorzijde toegestaan.

Dakkapellen

- ▶ de woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen, dakkapellen die de totale breedte van het dakvlak beslaan zijn aan de voorzijde niet toegestaan,
- ▶ dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- ▶ dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd (aansluiten op welstandsnota, paragraaf 6.2.5 Dakkapellen).

Materiaal- en kleurgebruik

- ▶ traditioneel materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt,
- ▶ gevels zijn gemetseld in baksteen, in verschillende kleuren, uitgezonderd lichte baksteen, of gestuukt of gekeimd,
- ▶ geen paneelinvullingen boven of onder ramen,
- ▶ daken zijn gedekt met dakpannen,
- ▶ kozijnen hebben een traditionele profilering en een lichte of donkere-traditionele kleurstelling (geen felle kleuren),
- ▶ er kan op verschillende manieren hout op de gevel en bij de dakafwerking worden toegepast, dat in lichte of donkere traditionele kleurstelling (geen felle kleuren) wordt geschilderd.

Erfafscheiding

Algemeen

- ▶ erfafscheiding aan de zij- en achterkant moet worden meeontworpen indien deze grenst aan de openbaar gebied.

Voorkant

- ▶ de erfafscheiding is niet hoger dan 1 meter,
- ▶ de woningen hebben als erfafscheiding aan de voorkant een haag, een houten of een stalen hekje of uit een tuinmuur eventueel gecombineerd met een hekje.

Zij- en achterkant aan het openbaar gebied

- ▶ erfafscheiding is niet hoger dan 2,00 meter (tot voorgevelrooilijn),
- ▶ erfafscheiding bestaat uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy), een begroeid hekwerk of uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing,
- ▶ de tuinmuur mag niet hoger zijn dan 0,80 m, samen met het stalen hekwerk heeft het een maximale hoogte van 2,00 meter,
- ▶ indien toegepast is het muurtje in dezelfde baksteen uitgevoerd als de woning.



Houten daklijsten, houten betimmering en makelaars in de topgevel.

5 Beeldkwaliteit tweekappers

De belangrijkste richtlijn bij de tweekappers is dat deze ook bijdraagt aan het dorpse en gevarieerde karakter van de wijk. Daarmee zijn verschillende vormgevingen van de tweekapper mogelijk. De tweekapper kan asymmetrisch zijn in opbouw, door bijvoorbeeld een verspringing in de rooilijn of een nokverdraaiing. Bij een symmetrische opbouw is het van belang een goede gevelindeling te realiseren. Er kan gekozen worden om juist de woningen individueel afleesbaar te maken, door bijvoorbeeld eigen kappen haaks op de openbare ruimte te richten.

Ligging (van de woning op de kavel)

Algemeen

- ▶ bij hoekpercelen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken voor auto's en de garages zoveel mogelijk niet aan de openbare zijde gesitueerd worden.

Rooilijn

- ▶ de rooilijn verspringt en ligt terug om een afwisselend en groen beeld te bereiken,
- ▶ de basisrooilijn ligt op minimaal 3 meter van de voorerfgrens,
- ▶ de woningen kunnen ook voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers,
- ▶ deze ondergeschikte bouwdelen houden een afstand aan van minimaal 2 meter van de voorerfgrens,
- ▶ bij de situering van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel wordt rekening gehouden met twee opstelplaatsen voor auto's, bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie

- ▶ de tweekappers zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, dit zorgt voor aangename woonomgeving,
- ▶ blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Parkeren

Parkeren gebeurt bij de tweekappers hoofdzakelijk op eigen erf. Daarbij wordt uitgegaan van twee opstelplekken op eigen terrein, buiten een eventuele parkeerplek in de garage. Om het dorpse beeld te waarborgen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken indien mogelijk niet voor de voorgevel uitsteken, zodat de auto's tussen de woningen staan en niet vol in het zicht voor de woningen.

Massa

Opbouw

- ▶ de tweekappers hebben een onderbouw van één tot twee lagen en hebben een zadeldak, mansardekap of eventueel een schilddak
- ▶ de kapvorm kan samengesteld zijn,
- ▶ de kaprichting is vrij en afwisselend,
- ▶ voor de nok- en goothoogte is het bestemmingsplan leidend,
- ▶ dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

Algemeen

- ▶ de architectonische uitwerking dient het dorpse beeld te ondersteunen.

Gevels

- ▶ gevels hebben een traditionele gevelindeling,
- ▶ door middel van bijvoorbeeld erkers, dakkapellen en detailleringen wordt de tweekapper verbijzonderd,
- ▶ de gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen en dakoverstekken,
- ▶ ramen hebben bij voorkeur een onderverdeling en zijn horizontaal gelijnd,
- ▶ (kop)gevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/of entreepartijen een rol spelen,
- ▶ de woning kan eventueel voorzien worden van luiken.

Dak

- ▶ daken hebben een dakoverstek tenzij er sprake is van een topgevel,
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak,
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp.



Detaillering

- ▶ de toevoeging van gootklossen, houten daklijsten, houten betimmering en makelaars in de topgevel geeft de mogelijkheid om woningen een eigen gezicht te geven,
- ▶ deze elementen kunnen eenvoudig maar ook rijk versierd zijn en op diverse manieren worden toegepast.

Bijgebouwen (garages)

- ▶ bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven;
- ▶ de architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

Dakkapellen

- ▶ de woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen, dakkapellen die de totale breedte van het dakvlak beslaan zijn niet toegestaan;
- ▶ dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- ▶ dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd (aansluiten op welstandsnota, paragraaf 6.2.5 Dakkapellen).

Materiaal- en kleurgebruik

- ▶ traditioneel materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt,
- ▶ gevels zijn gemetseld in baksteen, in verschillende kleuren, uitgezonderd lichte baksteen, of gestuukt of gekeimd
- ▶ bij voorkeur geen paneelinvullingen boven of onder ramen,
- ▶ daken zijn gedekt met dakpannen,
- ▶ daken zijn eventueel gedekt met riet of leien,
- ▶ kozijnen hebben een traditionele profilering en een lichte of donkere traditionele kleurstelling (geen felle kleuren),
- ▶ er kan op verschillende manieren hout op de gevel en bij de dakafwerking worden toegepast, dat in lichte of donkere traditionele kleurstelling (geen felle kleuren) wordt geschilderd.

Erfafscheiding

Algemeen

- ▶ erfafscheiding aan de zij- en achterkant moet worden meeontworpen indien deze grenst aan de openbaar gebied.

Voorkant

- ▶ de erfafscheiding is niet hoger dan 1 meter,
- ▶ de woningen hebben als erfafscheiding aan de voorkant een haag, een houten of een stalen hekje of uit een tuinmuur eventueel gecombineerd met een hekje.

Zij- en achterkant aan het openbaar gebied

- ▶ erfafscheiding is niet hoger dan 2,00 meter,
- ▶ erfafscheiding bestaat uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy), een begroeid hekwerk of uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing,
- ▶ de tuinmuur mag niet hoger zijn dan 0,80 m, samen met het stalen hekwerk heeft het een maximale hoogte van 2,00 meter,
- ▶ indien toegepast is het muurtje in dezelfde baksteen uitgevoerd als de woning.



Toepassing van luiken en onderverdeling van ramen.

6 Beeldkwaliteit vrijstaande wonin- gen traditioneel

De belangrijkste richtlijn bij de vrijstaande woningen is dat deze het dorpse beeld van Immanuëlhof ondersteunen. De dorpse architectuur is een belangrijk aandachtspunt. In dit hoofdstuk gaat het om de vrijstaande woningen in traditionele architectuur, maar incidenteel kunnen ook moderne vrijstaande woningen (zie hfst. 7) worden gerealiseerd binnen de dorpse sfeer.

Ligging (van de woning op de kavel)

Algemeen

- ▶ bij hoekpercelen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken voor auto's en de garages zoveel mogelijk niet aan de openbare zijde gesitueerd worden.

Rooilijn

- ▶ de rooilijn verspringt en ligt terug om een afwisselend en groen beeld te bereiken,
- ▶ de basisrooilijn ligt op minimaal 3 meter van de voorerfgrens, diepe voortuinen van 5 of 6 meter dragen bij aan het groene straatbeeld,
- ▶ de basisrooilijn verspringt met minimaal een meter,
- ▶ de woningen kunnen ook voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers,
- ▶ deze ondergeschikte bouwdelen houden een afstand aan van minimaal 2 meter van de voorerfgrens,
- ▶ bij de situering van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel wordt rekening gehouden met twee opstelplaatsen voor auto's, bij voorkeur naast elkaar en achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie

- ▶ de vrijstaande woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, dit zorgt voor aangename woonomgeving,
- ▶ woningen op hoekpercelen grenzend aan de openbare ruimte hebben een dubbele oriëntatie,
- ▶ blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Parkeren

Parkeren gebeurt bij de vrijstaande woningen hoofdzakelijk op eigen erf. Daarbij wordt uitgegaan van twee opstelplekken op eigen terrein, buiten een eventuele parkeerplek in de garage. Om het dorpse beeld te waarborgen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken indien mogelijk niet voor de voorgevel uitsteken, zodat de auto's tussen de woningen staan en niet vol in het zicht voor de woningen.

Massa

Opbouw

- ▶ de vrijstaande woningen hebben een onderbouw van één tot twee lagen en hebben een zadeldak, mansardekap of eventueel een schilddak,
- ▶ de kapvorm kan samengesteld zijn,
- ▶ de kaprichting is vrij en afwisselend,
- ▶ voor de nok- en goothoogte is het bestemmingsplan leidend,
- ▶ dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

Algemeen

- ▶ de architectonische uitwerking dient het dorpse beeld te ondersteunen.

Gevels

- ▶ gevels hebben een traditionele gevelindeling,
- ▶ door middel van bijvoorbeeld erkers, dakkapellen en detailleringen wordt de vrijstaande woning verrijkt,
- ▶ de gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen en dakoverstekken,
- ▶ ramen hebben bij voorkeur een onderverdeling en zijn horizontaal gelijnd,
- ▶ (kop)gevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/of entreepartijen een rol spelen,
- ▶ de vrijstaande woningen kunnen eventueel voorzien worden van luiken.

Dak

- ▶ daken hebben een dakoverstek tenzij er sprake is van een topgevel,
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak,
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp.



Detaillering

- ▶ de toevoeging van gootklossen, houten daklijsten, houten betimmering en makelaars in de topgevel geeft de mogelijkheid om woningen een eigen gezicht te geven,
- ▶ deze elementen kunnen eenvoudig maar ook rijk versierd zijn en op diverse manieren worden toegepast;

Bijgebouwen (garages)

- ▶ bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven,
- ▶ de architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

Dakkapellen

- ▶ de woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen, dakkapellen die de totale breedte van het dakvlak beslaan zijn niet toegestaan,
- ▶ dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- ▶ dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd (aansluiten op welstandsnota, paragraaf 6.2.5 Dakkapellen).

Materiaal- en kleurgebruik

- ▶ traditioneel materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt,
- ▶ gevels zijn gemetseld in baksteen, in verschillende kleuren, uitgezonderd lichte baksteen, of gestuukt of gekeimd,
- ▶ bij voorkeur geen paneelinvullingen boven of onder ramen,
- ▶ daken zijn gedekt met dakpannen,
- ▶ daken zijn eventueel gedekt met riet of leien,
- ▶ kozijnen hebben een traditionele profilering en een lichte of donkere traditionele kleurstelling (geen felle kleuren),
- ▶ er kan op verschillende manieren hout op de gevel en bij de dakafwerking worden toegepast, dat in lichte of donkere traditionele kleurstelling (geen felle kleuren) wordt geschilderd.

Erfafscheiding

Algemeen

- ▶ erfafscheiding aan de zij- en achterkant moet worden meeontworpen indien deze grenst aan de openbaar gebied.

Voorkant

- ▶ de erfafscheiding is niet hoger dan 1 meter,
- ▶ de woningen hebben als erfafscheiding aan de voorkant een haag, een houten of een stalen hekje of uit een tuinmuur eventueel gecombineerd met een hekje.

Zij- en achterkant aan het openbaar gebied

- ▶ erfafscheiding is niet hoger dan 2,00 meter,
- ▶ erfafscheiding bestaat uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy), een begroeid hekwerk of uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing,
- ▶ de tuinmuur mag niet hoger zijn dan 0,80 m, samen met het stalen hekwerk heeft het een maximale hoogte van 2,00 meter,
- ▶ indien toegepast is het muurtje in dezelfde baksteen uitgevoerd als de woning.



Bijzonder vormgegeven makelaars.

7 Beeldkwaliteit vrijstaande woningen modern

Voor een afwisselend en dorps beeld kunnen er ook enkele moderne vrijstaande woningen in Immanuëlhof gerealiseerd worden, net als in de omliggende buurten. De vrijstaande woningen in moderne of eigentijdse stijl maken een beperkt deel uit van Immanuëlhof. Ze komen alleen voor in de vorm van vrijstaande woningen. De woningen krijgen de voorwaarde mee dat kleuren en materialen moeten passen binnen het palet dat de traditioneel dorpse woningen met zich mee brengen.

Ligging (van de woning op de kavel)

Algemeen

- ▶ bij hoekpercelen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken voor auto's en de garages zoveel mogelijk niet aan de openbare zijde gesitueerd worden.

Rooilijn

- ▶ de rooilijn verspringt en ligt terug om een afwisselend en groen beeld te bereiken,
- ▶ de basisrooilijn ligt op minimaal 3 meter van de voorerfgrens, diepe voortuinen van 5 of 6 meter dragen bij aan het groene straatbeeld,
- ▶ de basisrooilijn verspringt met minimaal een meter,
- ▶ de woningen kunnen ook voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers,
- ▶ deze ondergeschikte bouwdelen houden een afstand aan van minimaal 2 meter van de voorerfgrens,
- ▶ bij de situering van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel wordt rekening gehouden met twee opstelplaatsen voor auto's, bij voorkeur naast elkaar en achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie

- ▶ de vrijstaande woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, dit zorgt voor aangename woonomgeving,
- ▶ woningen op hoekpercelen grenzend aan de openbare ruimte hebben een dubbele oriëntatie
- ▶ blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Parkeren

Parkeren gebeurt net als bij de traditioneel dorpse vrijstaande woningen hoofdzakelijk op eigen erf. Daarbij wordt uitgegaan van twee opstelplekken op eigen terrein, buiten een eventuele parkeerplek in de garage. Om het dorpse beeld te waarborgen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken indien mogelijk niet voor de voorgevel uitsteken, zodat de auto's tussen de woningen staan en niet vol in het zicht voor de woningen.

Massa

Opbouw

- ▶ Eenvoudig hoofdvolume (geen extreme vormexpressie) waarop ingrepen mogen plaatsvinden (entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, veranda's, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc.),
- ▶ de moderne vrijstaande woningen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met of zonder kap (zadeldak, mansardekap of schilddak) en eventueel een terugliggende opbouw, minimaal 1,5 meter ten opzichte van de onderbouw, als derde laag,
- ▶ de kapvorm kan samengesteld zijn,
- ▶ de kaprichting is vrij en afwisselend,
- ▶ voor de nok- en goothoogte is het bestemmingsplan leidend.

Architectonische uitwerking

Algemeen

- ▶ de architectonische uitwerking dient het dorpse beeld te ondersteunen, ook al vormt de moderne woning een uitzondering in vormgeving in het straatbeeld, het moet wel passend in het geheel zijn.

Gevels

- ▶ algemene stelregel is dat de gevel opbouw en –compositie een rustig karakter moet hebben.
- ▶ er zijn geen blinde gevels.
- ▶ voor het overige is de compositie vrij.
- ▶ de raamopeningen en onderverdelingen zijn vrij in vorm.
- ▶ geen panelen / paneelvullingen anders dan in matglas of gecoat glas (colourbel e.d.), coating in grijs of zwart,
- ▶ luiken en blinden, schuivend of scharnierend, worden gewaardeerd.

Dak

- ▶ platte daken zijn toegestaan,
- ▶ overstekken worden gewaardeerd en zijn vrij in maat,
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak, of zijn onderdeel van de totale vormgeving van de woning,
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp.



Detaillering

- ▶ gevels hebben geen traditionele gevelindeling,
- ▶ gevels worden verlevendigd door toepassing van plastic en vormen die de relatie binnen-buiten benadrukken: luifels, gevelopeningen met uitgebouwde ramen of juist terugliggende kozijnen en ramen, terugliggende of uitgebouwde entreepartijen, erkers, overstekende dakranden, etc.

Bijgebouwen (garages)

- ▶ bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven;
- ▶ de architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.

Dakkapellen

- ▶ dakkapellen kunnen onderdeel zijn van de woningcompositie;
- ▶ dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- ▶ dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd (aansluiten op welstandsnota, paragraaf 6.2.5 Dakkapellen).

Materiaal- en kleurgebruik

- ▶ traditioneel materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt,
- ▶ gevels zijn gemetseld in baksteen, in verschillende kleuren of gestuukt of gekeimd, aangevuld met geschilderd en ongeschilderd hout (in delen, niet in panelen), panelen alleen in gecoat glas (colourbel e.d.).
- ▶ voor platte daken is de dakbedekking vrij te kiezen,
- ▶ kappen zijn gedekt met dakpannen of eventueel gedekt met riet of leien,
- ▶ de kleuren van de houten delen zijn onbehandeld, wit of donker,
- ▶ kozijnen zijn wit of donker.

Erfafscheiding

Algemeen

- ▶ erfafscheiding aan de zij- en achterkant moet worden meeontworpen indien deze grenst aan de openbaar gebied.

Voorkant

- ▶ de erfafscheiding is niet hoger dan 1 meter,
- ▶ de woningen hebben als erfafscheiding aan de voorkant een haag, een houten of een stalen hekje of uit een tuinmuur eventueel gecombineerd met een hekje.

Zij- en achterkant aan het openbaar gebied

- ▶ erfafscheiding is niet hoger dan 2,00 meter,
- ▶ erfafscheiding bestaat uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy), een begroeid hekwerk of uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing,
- ▶ de tuinmuur mag niet hoger zijn dan 0,80 m, samen met het stalen hekwerk heeft het een maximale hoogte van 2,00 meter
- ▶ indien toegepast is het muurtje in dezelfde baksteen uitgevoerd als de woning.



Bijzonder vormgegeven raamopeningen, dubbele oriëntatie bij hoekpercelen.

8 Openbare ruimte

8.1 Sfeer openbare ruimte

Zoals aangegeven wordt op alle onderdelen gestreefd naar een dorpse sfeer.

Aansluitend op de architectuur en stedenbouw is daarmee ook voor de openbare ruimte het dorpse karakter van 's-Gravendeel het uitgangspunt. Kenmerkende elementen daarbij zijn:

- ▶ Heldere profielen met een rijbaan en trottoirs
- ▶ Klinkers in de rijbaan en tegels in de trottoirs
- ▶ Donkerrode klinker in de rijbaan en lichte of donker grijs trottoir

De inrichting van de straten in het oude dorp biedt weinig ruimte aan groen. In de inrichting van Immanuëlhof willen we de profielen aanvullen met hagen, bomen en groenstroken om een meer groen karakter te realiseren.

Daarnaast wordt aangesloten op het straatmeubilair en bouwwerken in de openbare ruimte in het dorp, zoals:

- ▶ verlichting
- ▶ straatmeubilair
- ▶ speelvoorzieningen
- ▶ nutsvoorzieningen



8.2 Materialisatie bestrating

Voor de bestrating is gekozen voor een donkerrode betonklinker, een lichtere klinker als markering van de parkeervakken en een grijze tegel. Dit heeft tezamen een dorps karakter en sluit aan op de kleurstelling in het dorp. De rijbaan wordt in één kleur uitgevoerd.

Voor de wegen is een warme roodbruine kleur gekozen in een robuuste klinker (keiformaat). Deze straatsteen geeft de openbare ruimte in zijn geheel een dorps karakter. Keperverband is gebruikelijk bij rijwegen.

De haakspaarkeervakken worden binnen de gemeente gebruikelijk omzoomd met een lichtere zandkleurige klinker. Dit systeem wordt hier gecontinueerd, met een zandkleurige klinker in dikformaat. Om de eenheid in de straat te behouden worden de 'matjes' van de parkeervakken opgevuld met dezelfde roodbruine klinker als de rijbaan, maar dan in dikformaat. Het dikformaat is kleiner en daarmee duidelijk afwijkend van de rijbaan. Bij langspaarkeerplaatsen worden geen 'matjes' gemaakt in verband met het behoud van een rustig straatbeeld.

Het voetpad wordt uitgevoerd in de, in het dorp gebruikelijk zijnde, grijze trottoirtegel. Een donkere band zorgt voor extra scheiding en allure in de straten. Dit zorgt voor een duidelijk onderscheid in functies.

De kolken voor de afwatering liggen in de molgoten (dikformaat, halfsteensverband in kleur van de rijbaan) of zijn opgenomen in de banden in de vorm van trottoirkolken. Bij parkeren aan de weg vormen de molgoten de scheiding en bieden ruimte voor de kolken.

Voor de band wordt een antraciet kleurige betonband toegepast.



Rijbaan: Keiformaat klinkers
keperverband - rood-bruin



Voetpad: Tegels 30x30
halfsteensverband - grijs (eerste tegel langs
rijbaan dikker ivm belasting)



Parkeren: Dikformaat klinkers
elleboogverband - rood-bruin



Opsluiting trottoir:
Betonband antraciet

8.3 Straatmeubilair en verlichting

Ook bij de keuze van het straatmeubilair is aansluiting gezocht bij de standaard in de omgeving.

In de keuze voor de verlichtingsarmaturen wordt aangesloten bij die van buurten in de directe omgeving. Dit is een veel voorkomende paaltop-armatuur, de kegel. Wel zal er gekozen voor de eigentijdse variant met LED-verlichting.

Banken en prullenbakken worden in de buurt waarschijnlijk niet geplaatst, behalve eventueel als aanvulling op het bestaande meubilair in het parkje. Hier kan afstemming plaats vinden met de gemeentelijke afdeling openbare ruimte, maar voor nu wordt uitgegaan van de standaard toegepaste banken en prullenbakken in de gemeente.

Indien er in de wijk behoefte blijkt te zijn aan afzetpaaltjes is een voorstel gedaan aansluitend op de voorkomende palen in het dorp.



8.4 Speeltoestellen

Gezinnen vormen een groot deel van de doelgroep in Immanuëlhof. Binnen de buurt kan spelen een plek krijgen op de rand van de buurt en het parkje.

Voor deze speelplek zal met de gemeente en eventueel de toekomstige bewoners gekeken worden naar de mogelijke inrichting van de plek ten behoeve van het nieuwe plangebied. Maar gedacht kan worden aan een aantal kleinere speelvoorzieningen van natuurlijke materialen die passen in de sfeer van het park en aansluiten op de dorpse sfeer van de buurt. Ook voor de ondergrond en afscherming zal zoveel mogelijk aansluiting gevonden worden op de natuurlijke en landschappelijke inrichting van het parkje.

De exacte inrichting van de speelplek zal in samenspraak met de gemeente en eventueel de bewoners van de buurt worden gemaakt.



8.5 Nutsvoorzieningen

De exacte posities voor de nutsvoorzieningen zijn nog niet bepaald. De bestaande trafo (van de netbeheerder) zal worden vervangen door een nieuwe. Daarnaast worden een of meer cai-/ telefonie of datakasten voorzien.

Uitgangspunt is dat deze gebouwtjes geen afbreuk mogen doen aan de situatie en onderdeel moeten zijn van het ontwerp van de openbare ruimte. Nutsvoorzieningen dienen bij voorkeur op een acceptabele positie worden gepositioneerd (e.e.a. afhankelijk van de met medewerking van de nutsbedrijven).

Daarnaast moeten de nutsvoorziening in uitstraling aansluiten op de algehele sfeer in de wijk. In de basis wordt aangesloten op de architectuur en materialisering van de woningen. Maar er kan ook voor gekozen worden om de voorziening te laten begroeien of met groen af te screenen. De plaats van het gebouw bepaald welke oplossing er gekozen wordt.

De grotere nutsvoorziening (trafo) zal een plek krijgen in het groen nabij de kruising van de Boezembaan en de Maasdamseweg. Deze zal ingepast moeten worden in de inrichting van deze groene ruimte.

Kleinere nutsvoorzieningen (kastjes) kunnen in de voorerfafscheiding worden weggewerkt, door een ruimte in het muurtje of de haag vrij te houden. Indien er parkeerpockets in het plan voorkomen zijn dit eventueel ook een goede plek voor dergelijke nutsvoorzieningen.



8.6 Parkeerpockets

Mogelijk vindt een deel van het parkeren plaats in parkeerpockets tussen en soms achter de woningen. De parkeerpockets hebben een functie voor gemeenschappelijk gebruik. Anders dan de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen krijgen de pockets een geprivatiseerd karakter, met een detaillering van de entreepartij die buitenstaanders de indruk geeft dat het terrein niet zonder toestemming betreden of ingereden kan worden.

De afscherming aan de voorzijde en de poort maken onderdeel uit van het gevelbeeld en zullen daarom in samenhang hiermee ontworpen worden. Dit kan bijvoorbeeld met gemetselde pilaren (met eventueel een hardstenen aanrijdbescherming van de opening) met daartussen een (begroeid) hekwerk of muur. Ook kan er voor een groene of gecombineerde afscherming worden gekozen met hagen, leilindes en een lage muurtje. De erfscheiding aan weerszijden van de poort is zodanig van aard dat de geparkeerde auto's, afgezien van de zichtbaarheid door de poort, voor de rest beperkt zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Eventueel kan er een kleine overkapping of pergola worden toegepast boven de entree.



8.7 Groen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is groen in de vorm van bomen, hagen en gras erg belangrijk. Naast de groene inrichting van de tuinen (groene erfafscheidingen en voortuinen) zal ook in de openbare ruimte zo veel mogelijk groen worden toegevoegd. Alle straten worden begeleidt met bomen. Daarnaast zal er gebruik gemaakt worden van groenstroken en is er een directe verbinding met het bestaande parkje wat wordt uitgebreid.

In de bestaande situatie wordt de Boezembaan begeleidt door platanen en aan de overkant door zuilvormige esdoorns. In de groenstrook langs de Wetering staan perenbomen. Er zal geprobeerd worden deze bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden.

Ook de bestaande bomen in het parkje worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In de uitwerking zal bij de straten onderscheid gemaakt worden tussen bomen tussen de parkeervakken en bomen in de groenstroken.

Tussen de parkeervakken is gekozen voor 2 mogelijkheden aansluitend op de bomen aan de Boezembaan en de Wetering:

- ▶ *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine', deze is smal opgaand en formeel en sluit aan op de pyramidale esdoorns aan de overkant van de Boezembaan.
- ▶ De Sierpeer (*pyrus calleryana* 'Chanticleer') welke aansluit op de perenbomen aan de Wetering, deze heeft geen/nauwelijks vruchten en een mooie bloei en is ook smal opgaand.

Voor de bomen in de groenstroken wordt aansluiting gezocht op het parkje en de uitbreiding hiervan. Bij deze uitbreiding zullen er ook nieuwe bomen geplant worden. In de groenstroken is gekozen voor:

- ▶ De *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (Japanse notenboom). Deze boom kan ook in het park.

Verder kan in het park gekozen worden voor:

- ▶ de *Fraxinus ornus* (pluim-es) een kleinere parkboom met mooi samengesteld blad en bloei.
- ▶ Als grote solitair een *Acer saccharum* 'Laciniatum' (Zilveresdoorn) mooi fijn handvormig blad.
- ▶ Als aanvulling een boom met rood blad *Prunus cerasifera* 'Nigra' (Kersepruim) zoals ook in de bestaande situatie in de kavelbeplanting, zodat je een mooie kleurschakering krijgt.
- ▶ Langs het water kan een berk (*Betula pendula*) een plek krijgen.

Voor de hagen rondom de parkeervakken en eventueel ook als erfscheiding zal een *Carpinus betulus* (haagbeuk) worden toegepast

Al deze bomen en hagen sluiten aan bij de bodemgesteldheid en de fluctuerende waterstanden op de locatie.

De groenstroken met gras kunnen worden aangevuld met krokussen, een bloembollen mengsel of een bloemenmix (in overleg met toekomstige bewoners). Het gras en bloemen geeft de plekken een dorpse uitstraling passend bij de gewenste sfeer. Daarnaast is dit van toegevoegde waarden voor bijen en vlinders, welke een bijdrage leveren aan een evenwichtige flora in het gebied.



In de straat



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Carpinus betulus (haagbeuk)



Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

In het park



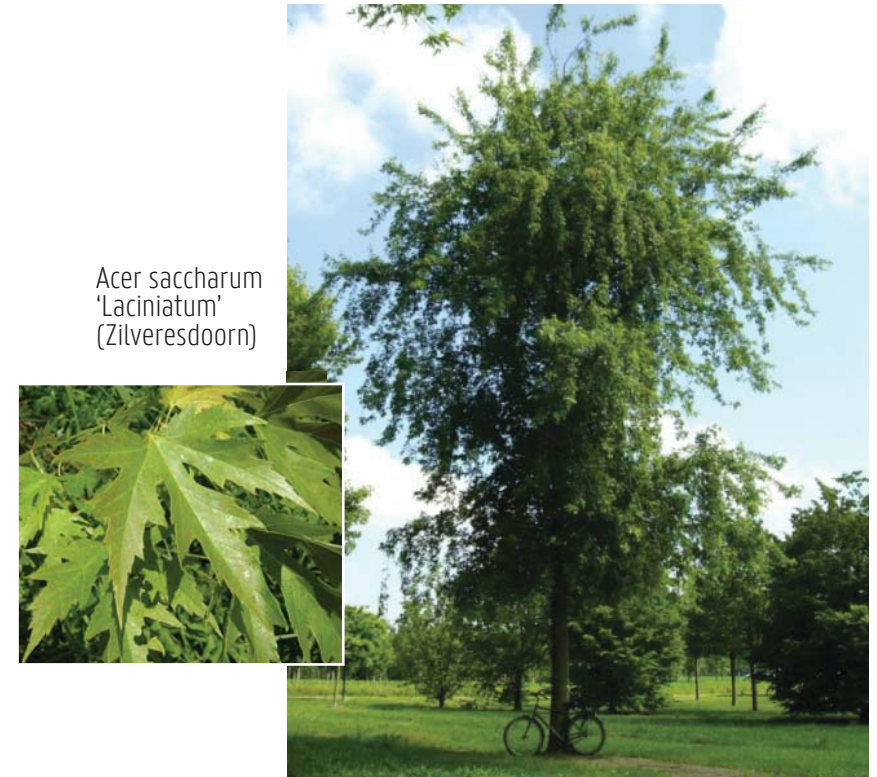
Prunus cerasifera 'Nigra'
(Kersepruim)



Fraxinus ornus (pluim-es)



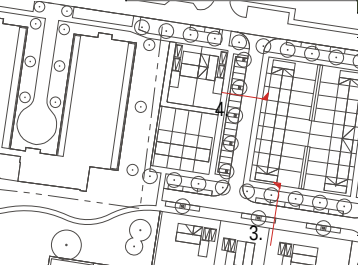
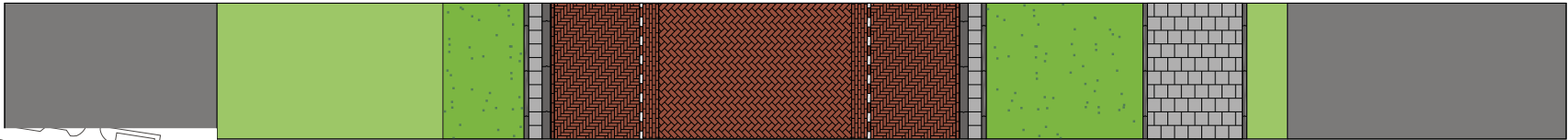
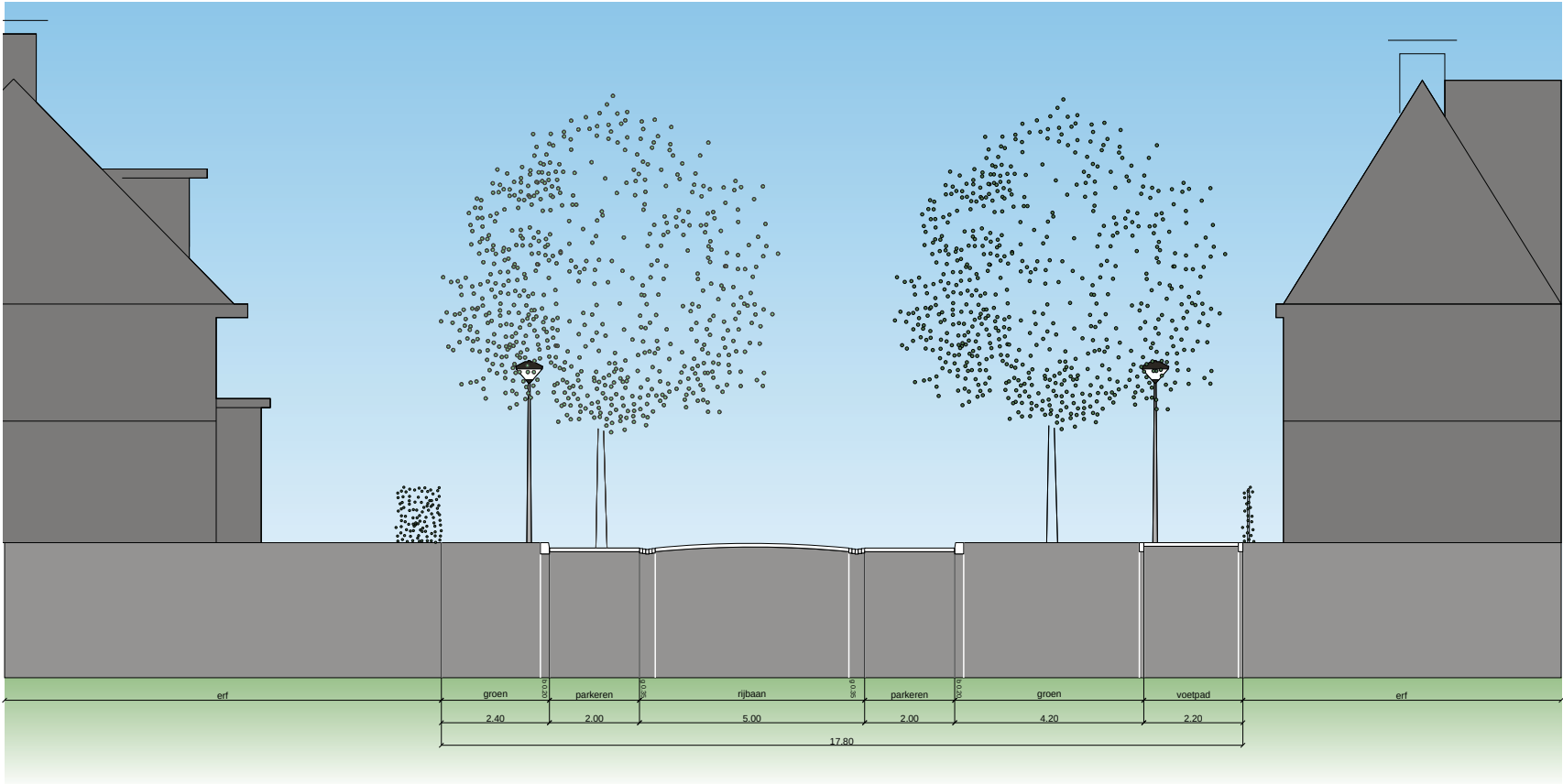
Ginkgo biloba 'Fastigiata'
(Japanse notenboom)



Acer saccharum
'Laciniatum'
(Zilveresdoorn)

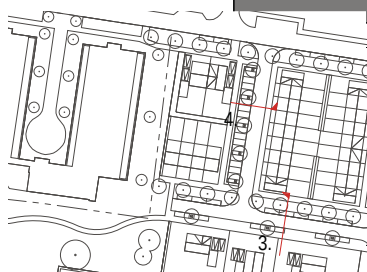
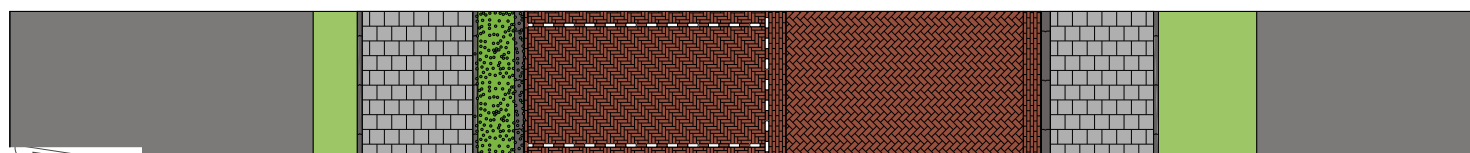
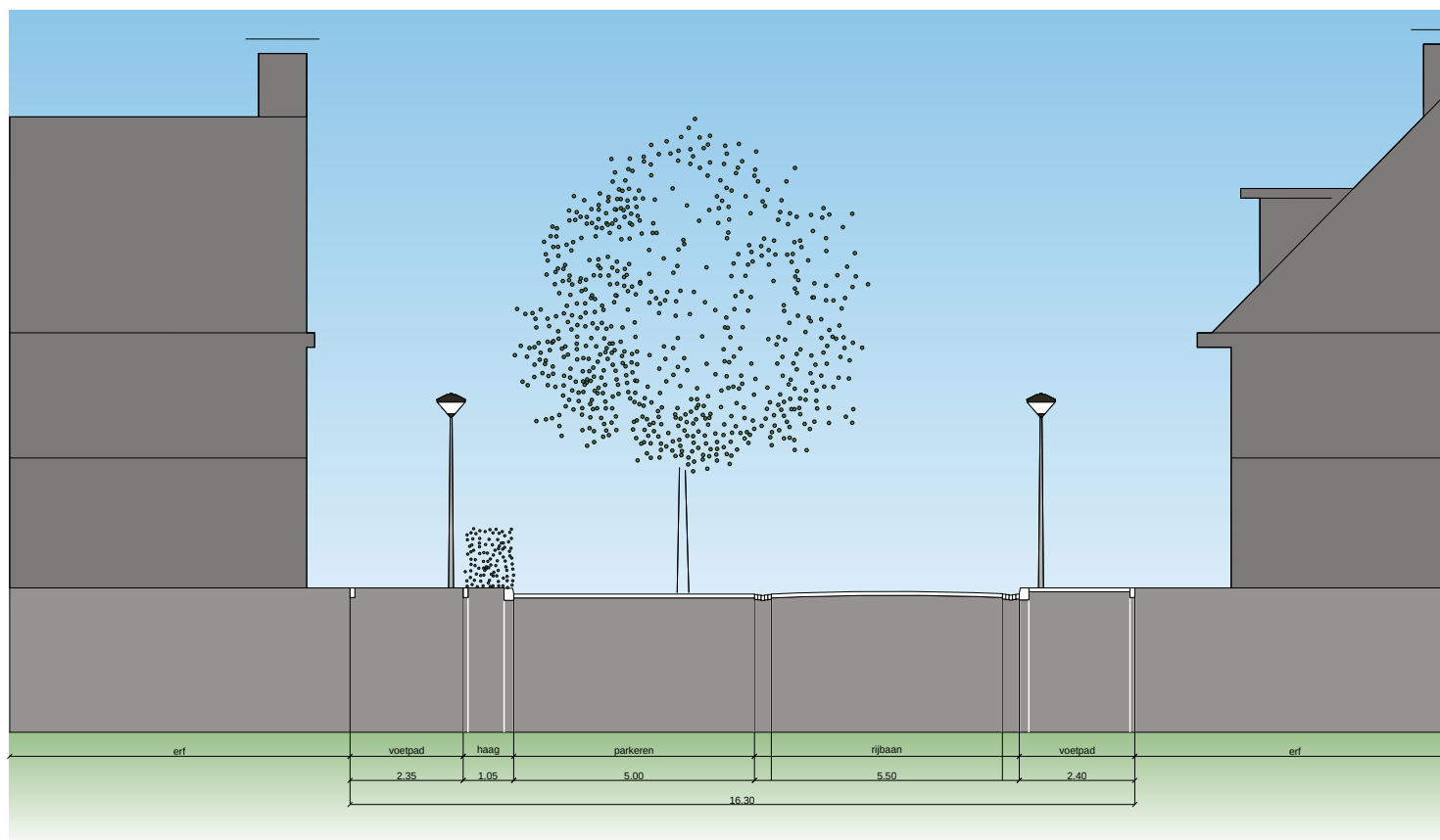
8.8 Profielen en toolbox

3



uitgeefbaar:	groenstrook:	parkeer:	rijbaan:	parkeer:	groenstrook:	voetpad:	uitgeefbaar:
	gazon	bss dikformaat elleboogverb. rood-bruin	bss keformaat keperverband rood-bruin	bss dikformaat elleboogverb. rood-bruin	gazon	betontegels 30 x30 halfsteensverband grijs	
	band: 18/20x25x1.00 beton antiracet	markering met : bss dikformaat wit	molgoten: bss dikformaat 5 strekken	markering met : bss dikformaat wit	band: 18/20x25x1.00 beton antiracet	band: 18/20x25x1.00 beton antiracet	

4

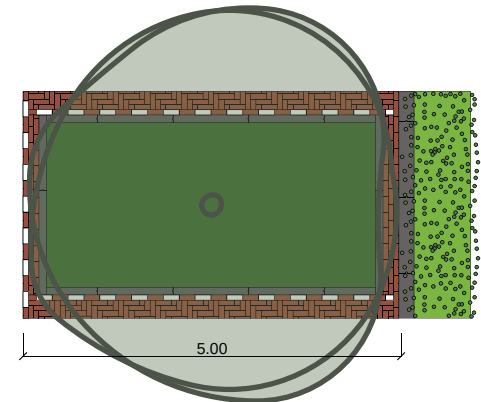
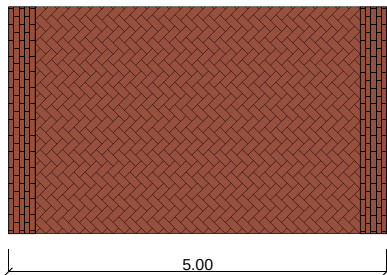
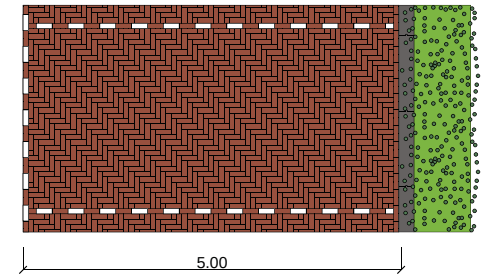
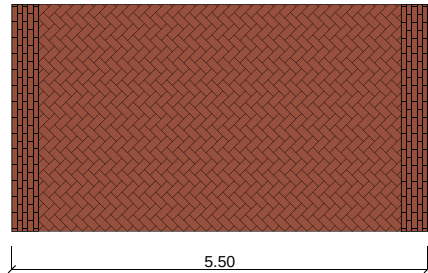


uitgeefbaar:	voetpad:	Haag:	parkeren:	rijbaan:	voetpad:	uitgeefbaar:
betontegels 30 x 30 halfsteensverband grijs	bss dikformaat elleboogverb. rood-bruin	bss dikformaat wit	bss dikformaat elleboogverb. rood-bruin	bss keilformaat kepervverband rood-bruin	betontegels 30 x 30 halfsteensverband grijs	
	band: 10x20x100 beton antiracet	band: 10x20x100 beton antiracet	markering met : bss dikformaat wit	molgoten: bss dikformaat 5 strekken	band: 10x20x100 beton antiracet	

rijbaan:

rijloper: materiaal: bss keiformaat
 verband: keperverband
 kleur: rood-bruin

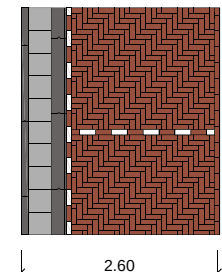
molgoten: materiaal: bss dikformaat
 verband: 5 strekken
 kleur: rood-bruin



parkeren:

materiaal: bss dikformaat
berband: elleboogverband
kleur: rood-bruin

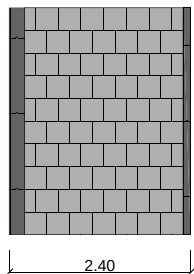
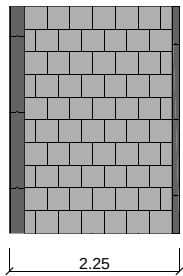
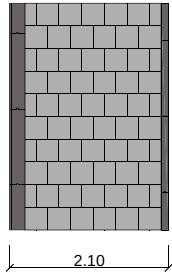
markering met bss dikformaat,wit.



voetpad:

materiaal: 30x30 betontegels
verband: halfsteensverband
kleur: grijs

opsluiting: 18/20 trottoirband of
10x25 opsluitband
in de kleur: antraciet



groenstrook:

