

BEELDKWALITEITSPAN VIJFSLUIZEN

mei 2021



PARK VIJFSLUIZEN
VLAARDINGEN

BEELDKWALITEITSPLAN VIJFSLUIZEN

mei 2021

heijmans

RUIJZENAARS
LANDSCAPES

 **KUIPER**
COMPAGNONS

referentie: 618.167.42_versie13

Inhoud

1.	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Situering	8
	1.3 Doel van beeldkwaliteitsplan	11
2.	Stedenbouwkundig plan	12
	2.1 Visie	15
	2.2 Ontsluitingsstructuur	16
	2.3 Plandelen	20
	2.3.1 Centrale as	22
	2.3.2 Waterrijk	23
	2.3.3 Parkdreef	24
	2.3.4 Coulissen	25
	2.3.5 Hoven	26
	2.3.6 Parkwal	27
	2.4 Woningtypen	28
	2.5 Bouwhoogte	29
3.	Beeldkwaliteit	30
	3.1 Architectonische samenhang	32
	3.1.1 Kleurstelling	32
	3.1.2 Architectonische referentie	33
	3.1.3 Materiaalgebruik	37
	3.2 Oriëntatie	38
	3.3 Overgang openbaar-privé	40
	3.4 Efscheidingen	44
	3.5 Daken	46
	3.6 Bergingen	48
4.	Toetsingskader	50
	A. Shellgebouw	52
	B. Grondgebonden woningen in centrale as	54
	C. Appartementenblok	56
	D. Hoven	58
	E. Coulissen	60
	F. Waterrijk	62
	G. Parkdreef	64





INLEIDING





Inleiding

1.1 Aanleiding

Park Vijfsluizen in Vlaardingen is een voormalig sportcomplex van Koninklijke Shell voor haar werknemers en hun gezinnen. Om op dit terrein de ontwikkeling van een kantorenpark mogelijk te maken heeft gemeente Vlaardingen in 2012 het bestemmingsplan “Park Vijfsluizen” vastgesteld. Omdat er voor kantoren nog nauwelijks afnemers zijn te vinden, is in de loop van 2017 een Ontwikkelvisie opgesteld waarin de mogelijkheden worden geschetst voor woningbouw op deze voor Vlaardingen zo bijzondere plek.

Door het college van Burgemeester en Wethouders is deze visie omarmd en om een juridische basis te bieden aan de voorgenomen plannen heeft het college besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitsplan, waarin de spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing zijn vastgelegd. Deze rapportage is daar de weerslag van.

1.2 Situering

Het plangebied is gelegen langs de rijksweg A4, in de zuid-oosthoek van Vlaardingen. De driehoekvormige locatie wordt begrensd aan de zuidkant door de Mr. L.A. Kesperweg en de Schiedamsedijk, aan de oostkant door de Rijksweg A4 en aan de noord-westkant door de metrolijn Rotterdam-Hoek van Holland.





Foto's van het sportcomplex Park Vijfsluizen





1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Na het opstellen (en vaststellen) van het stedenbouwkundig plan voor Park Vijfsluizen, kan begonnen worden met de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur. Het gewenste eindbeeld van het nieuwe woongebied vraagt bij de uitwerking van de architectuur om duidelijke spelregels. Immers, het einddoel voor alle betrokkenen is een woongebied te realiseren met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in deze spelregels. Het is een inspiratiebron die binnen flexibele kaders richting geeft aan de uitwerking, maar ook een toetsinstrumentarium dat concrete spelregels biedt waaraan moet worden voldaan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing van Park Vijfsluizen. In die zin is het een aanvulling op het bestemmingsplan voor deze locatie en een verfijning van het stedenbouwkundig plan. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt apart een inrichtingsplan opgesteld. In dit document wordt volstaan met een beknopte schets van de hoofdprincipes hiervan en een sfeertekening met referentiebeelden van het beoogde karakter van de inrichting.

Het beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot nieuwe initiatieven en het leveren van een grotere, op kwaliteit

gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschapsarchitectonische en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging aan de architect om tot creatieve oplossingen te komen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn per deelgebied tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd.

Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.



A low-angle photograph looking up at the canopy of a tree. The leaves are a mix of bright green and yellow, suggesting early autumn. The branches are dark and intricate against a clear, vibrant blue sky. A large, white, stylized number '2' is superimposed on the right side of the image, partially obscuring the tree's branches.

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig Plan: Park Vijfsluizen



2.1 Visie stedenbouwkundig plan



Park Vijfsluizen heeft een intiem karakter en wordt gekenmerkt door de robuuste groenstructuur. Het gebied is lager gelegen tussen wegen en spoorbaan, waardoor het een introvert karakter heeft. Het wonen in een groen-blauwe oase is leidraad geweest voor de verschillende woonmilieus van Park Vijfsluizen. De woningen staan zoveel mogelijk met hun voeten in het groen en/of aan water. De overgang van binnen en buiten, de transitie van privé naar openbaar gaan zoveel mogelijk geleidelijk in elkaar over. De woningen staan als het ware te gast in het park en worden omringd door het groen. De voormalige kantine/sporthal heeft ten midden van alles een prominente en bindende rol.

“Een groene oase met een lange geschiedenis krijgt een nieuw leven in een modern en spraakmakend gebied om ontspannen te wonen.”

In totaal omvat het plan circa 400 woningen, zowel grondgebonden als appartementen. Daarnaast biedt Park Vijfsluizen in het voormalig Shellgebouw ruimte aan een beperkt aantal andere functies, waaronder horeca, commerciële dienstverlening en particuliere woonzorg. Het plan bestaat uit vijf plandelen met ieder een eigen karakteristiek woonmilieu. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.2.

Naast de positionering van de verschillende programmaonderdelen zijn de volgende kenmerken van het stedenbouwkundig plan voor Park Vijfsluizen van belang:

- Het plangebied krijgt de identiteit van een modern en ontspannen woongebied, dat wordt gekenmerkt door het wonen in een blauw-groene oase;
- Het voormalig sportcomplex van Shell vormt het hart en centrum van het plangebied;
- Vanuit het sportcomplex is een denkbeeldige centrale as getrokken over het plangebied waar verschillende plandelen zich op oriënteren;
- De as wordt geaccentueerd met een cluster van appartementengebouwen aan de westzijde en aan de oostzijde met een formeel ingerichte opgang naar de top van de parkwal;
- De bebouwing langs de centrale as oriënteert zich op het open groene veld of op de tuinkamer;
- Een structuur van vrijstaande en geschakelde 2-onder-1-kap woningen vormt de noordrand van het plangebied;
- Aan de zuidzijde vormen de statige herenhuizen de zuidrand van het plangebied;
- Het merendeel van de woningen zal bestaan uit laagbouw van 3 lagen. Woningen met platte daken worden zoveel mogelijk voorzien van een groen dak.

2.2 Ontsluitingsstructuur

Auto

Om het groene karakter van het gebied te behouden en te versterken is een omgeving gecreëerd waarin auto's te gast zijn. De centrale as en de groene gemeenschappelijke ruimtes zijn gevrijwaard van auto's. De hoofdontsluiting van Park Vijfsluizen is een twee-richtingsweg en ontsluit in één rondgang vrijwel het gehele plan, om vervolgens weer aan te sluiten op de Mr. L.A. Kesperweg. Voor nood- en

hulpdiensten is er een tweede aanvalsroute via de noordelijke fietstunnel. Omdat de auto zo veel mogelijk te gast is, is de noordelijke lus een éénrichtingsweg. Het parkeren vindt voornamelijk plaats langs de hoofdontsluitingsroutes en binnen het appartementenblok.



Ontsluiting van Vijfsluizen



Profiel Hoofdroute langs Coulissen, ter hoogte van herenhuizen



Profiel Hoofdroute langs Coulissen, ter hoogte van 2¹ kap woningen



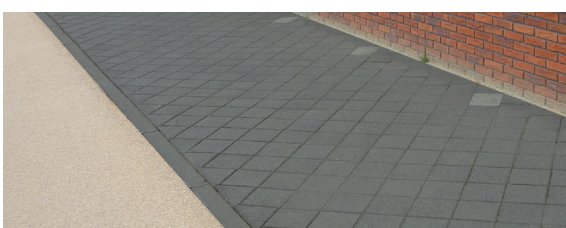
Profiel van de lanen

Fiets

De fietsroute die door Park Vijfsluizen loopt, geeft invulling aan een ontbrekende schakel tussen de hoofdfietsroute vanuit Schiedam en de regionale route, via het Hoekse Lijnpad, richting Vlaardingen en Maassluis. Via de noordelijke tunnel onder de metrolijn wordt de verbinding gelegd. Aan de zuidzijde wordt deze route middels een vrijliggend fietspad aangesloten richting het havengebied en de centra van Vlaardingen en Schiedam.

Voetganger

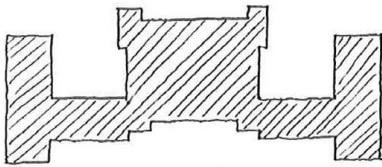
Het fijnmazige netwerk van paden verbindt de verschillende groene plekken in het park tot één geheel. Straten worden wandelpaden en wandelpaden worden routes die het hele park beleefbaar maken. Zo ontstaan er aanleidingen om te sporten, spelen, wandelen, ontdekken of rustig zitten op de bordessen nabij het Shellgebouw.



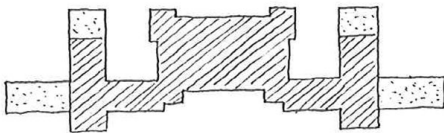
2.3 Plandelen

Centraal in het plan ligt de voormalige kantine/sporthal. De uitbouwen die door de jaren zijn toegevoegd worden verwijderd, waardoor het gebouw z'n oorspronkelijke vorm terug krijgt uit 1953. Het gebouw is functioneel van opzet met een heldere plattegrond en gevels die de verschillende vertrekken volgen. Het pand heeft een monumentaal karakter in modernistische

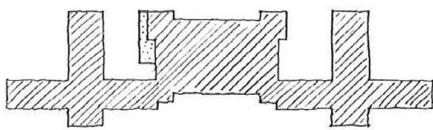
stijl. De monumentaliteit en symmetrie van het gebouw is als inspiratiebron gebruikt voor het plan. De sporthal vormt het hart van het stedenbouwkundig plan. Vanuit het hart is een zichtlijn getrokken naar de uiterste hoeken van het plan, dit is de centrale as van het plan waarlangs de overige plandelen vrijwel symmetrisch zijn opgesteld.



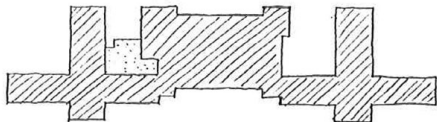
- De plattegrond van het hoofdgebouw zoals in 1953 gerealiseerd.



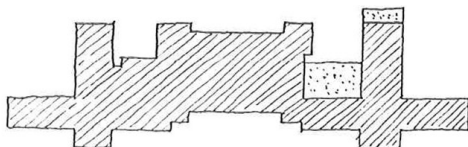
- Uitbreiding in 1960



- Uitbreiding in 1978



- Uitbreiding in 1985



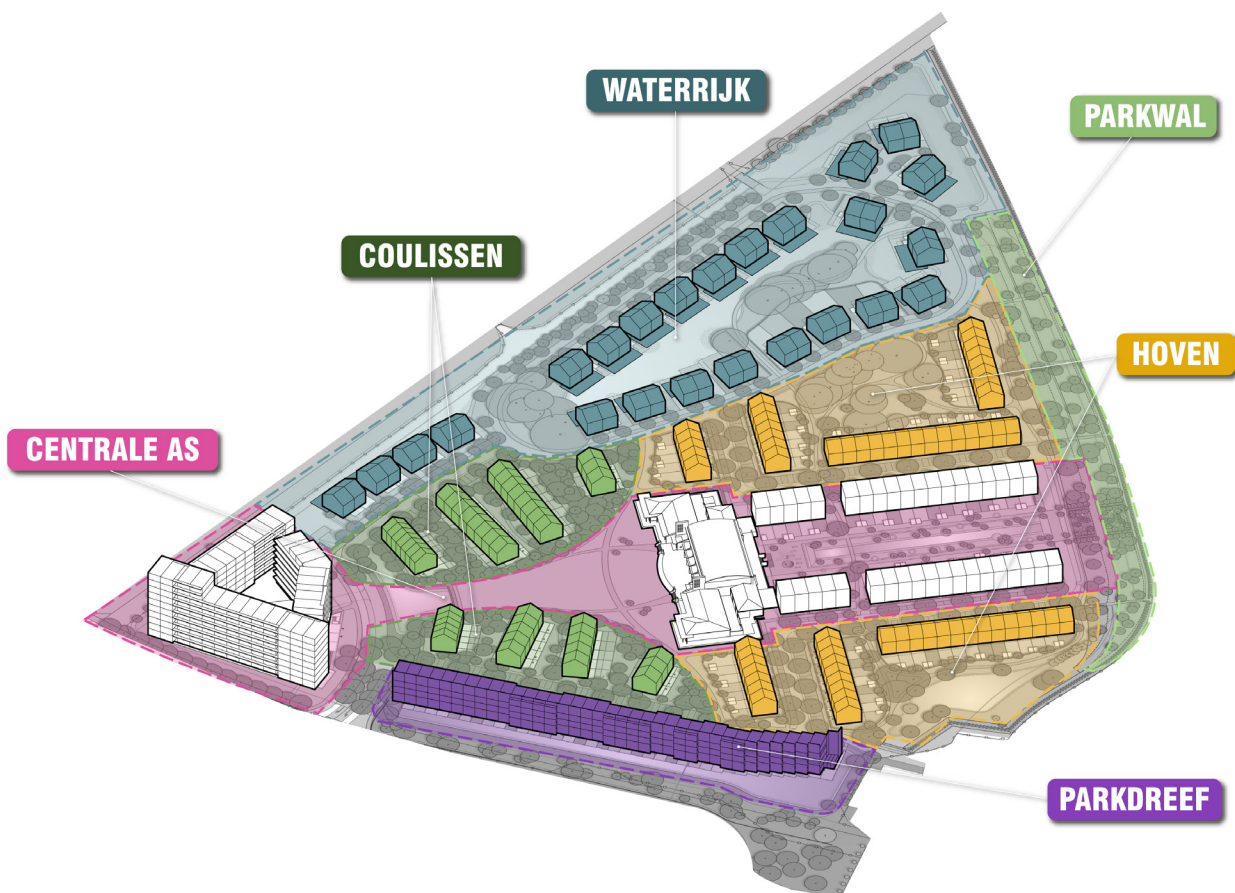
- Uitbreiding in 1987

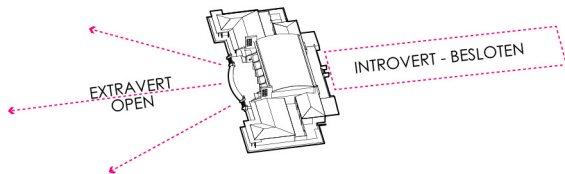
Wijzigingen in het hoofdgebouw

Bron: "Het voormalig Sportpark "De Vijfsluizen" te Vlaardingen, Cultuurhistorische waardestelling, 28 juni 2007, TAK architecten.

Het plan bestaat uit zes plandelen:

- Centrale as
- Waterrijk
- Parkdreef
- Coulissen
- Hoven
- Parkwal





2.3.1 Centrale as

De voormalige sporthal staat in het hart van het plan opgespannen tussen het 'appartementengebouw' en de parkwal en vormen samen de centrale as van het plan. Tussen deze bouwvolumes liggen grote parkachtige ruimtes. Het plan borduurt wezenlijk voort op de oriëntatie van het hoofdgebouw. De oostzijde wordt gekenmerkt door een introvert en besloten karakter en de westzijde kenmerkt zich door een extravert en open karakter.

Aan de oostzijde van de kantine/sporthal ligt een gemeenschappelijke tuinkamer die aan weerszijden geflankeerd wordt door grondgebonden rijwoningen. Deze as vindt zijn beëindiging in een formeel ingerichte opgang naar de top van de parkwal. Deze groene, enigszins besloten parkruimte is een 'verlengstuk' van de tuin, een plek waar mensen elkaar ontmoeten en kinderen vrijelijk kunnen spelen.

Aan de andere zijde prijkt het appartementengebouw met woningen die ondermeer uitzicht hebben op de Vulcaanhaven langs de Nieuwe Maas. Tussen het appartementengebouw en de kantine/sporthal ligt een open veld, dat ingericht wordt als parkruimte. De openheid van het veld wordt begeleid door de bomen langs de randen van de coulissen.





2.3.2 Waterrijk

Het woonmilieu waterrijk bevindt zich aan de noordrand van het plan en bestaat uit een reeks vrijstaande en geschakelde twee-onder één-kap woningen in een waterrijke omgeving. Bloeiende oevers met grotendeels inheemse en zuiverende waterplanten, geven dit plandeel een heel eigen aquatische identiteit.

Om de woningen zoveel mogelijk op te laten gaan in de waterrijke omgeving hebben de meeste woningen geen traditionele tuin maar een vlonder als buitenruimte, direct aan het water. Hier heeft iedere bewoner minimaal 1 parkeerplaats op zijn eigen terrein.



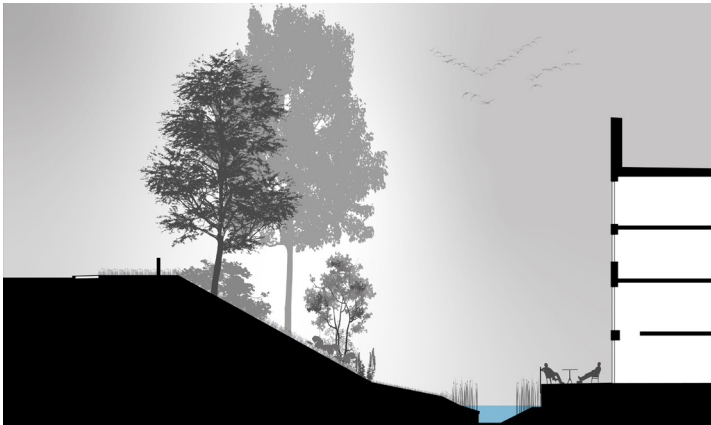


2.3.3 Parkdreef

Langs de zuidrand van het plangebied bevindt zich de parkdreef, bestaande uit statige herenhuizen met aan de laanzijde een parkeerplaats op eigen terrein.

De woningen hebben uitzicht op het park, aan de andere zijde bieden de woningen zicht op water en een groen talud, met op de achtergrond de bedrijvigheid van de havens. De bouwhoogte van 4-5 lagen vormt een opmaat naar het appartementengebouw. De lange gevel wordt onderbroken door middel van inspringingen in de gevels, die plasticiteit aanbrengen in het gevelaanzicht. Zowel aan de Kesperwegzijde als aan de parkzijde.

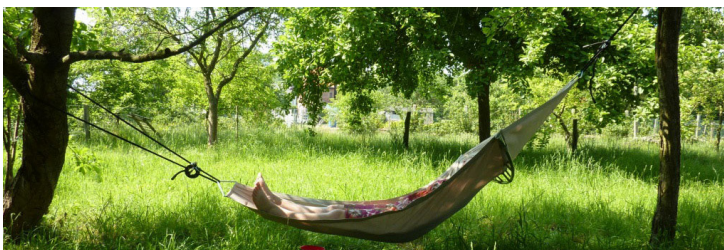
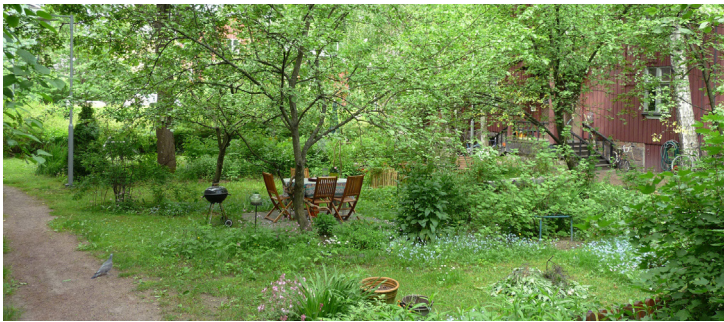
Ten opzichte van het Bastion-hotel wordt voldoende afstand in acht genomen.





2.3.4 Coulissen

Ten westen van het plan liggen korte woningenrijtjes in de coulissen van het podium van de sporthal gesitueerd. De woningen gaan op in het centrale park en worden omgeven door bomen en heesters. Door de achterzijden van de woningen tegenover elkaar te plaatsen ontstaan er tussen de woningen knusse ruimtes die gebruikt kunnen worden als gemeenschappelijke tuin. Er is ruimte voor bomen en beplanting maar ook spelen en verblijven. Het parkeren is aan de randen gesitueerd langs de hoofdontsluiting. Vanaf de hoofdontsluiting zijn er tussen de woningen doorzichten naar het centrale park en de kantine/sporthal.





2.3.5 Hoven

Ten noordoosten en zuidoosten van het hoofdgebouw bevinden zich groene hoven waar omheen wordt gewoond. In de hoven staan bestaande volwassen bomen die worden behouden bij de inrichting van het hof. Door de nadruk op water of bomen hebben de hoven een onderscheidend karakter en zijn beiden uitnodigend tot spelen en ontmoeten. Een doorgaande wandelstructuur verbindt de verschillende hoven met elkaar en de hoofdparkstructuur met tuinkamer. De rijwoningen rondom de hoven liggen aan woonstraten waarlangs wordt geparkeerd. De straten worden ingericht met statige bomen en verbinden de kern van het plan met de randen tot één samenhangend geheel.

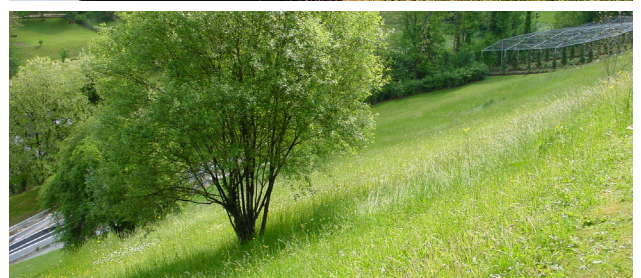
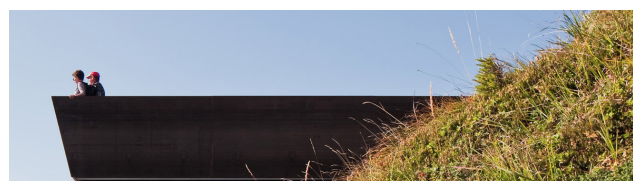


2.3.6 Parkwal

Het plangebied wordt door verschillende infrastructuur omsloten. Ten oosten van het gebied ligt de rijksweg A4, aan de zuidzijde ligt de Mr. L.A. Kesperweg en aan de noordwestkant de metrolijn Rotterdam-Hoek van Holland. Om een prettig woonmilieu te realiseren is langs de oostzijde van het plangebied, vanwege de geluidsc contouren van de rijksweg, een geluidswering nodig, welke wordt ingericht als een parkwal.

De parkwal is een verlengde van het park en versterkt de groene binnenwereld en oase van rust. Tegelijkertijd hecht het Vijfsluizen in haar omgeving en geeft het een herkenbaar en groen gezicht aan de A4.

De geluidswerende objecten hebben bij voorkeur een uitstraling die past bij het groen-blauwe wonen in Park Vijfsluizen. De buitenzijde toont zich uitnodigend en is als het ware een reflectie van het groene woonmilieu in het plangebied. Langs de A4 is de parkwal steil en begroeid met een gevarieerde schakering van klimplanten. Op een drietal plekken bovenop de wal, worden uitzichtpunten geplaatst die tevens een herkenbaar accent vormen in de groene wal. Aan de binnenzijde kent de parkwal een flauwe helling, begaanbaar gemaakt met wandelpaden en ingeplant met bloemrijk gras afgewisseld met heester- en boomgroepen.



2.4 Woningtypen

In de stedenbouwkundige opzet is gezocht naar variatie in woonbeleving wat zich onder meer uit in wisselende woningtypologieën. Zo biedt het plan ruimte aan:

- Rijwoningen in verschillende marktsegmenten van goedkoop tot duur
- Twee-onder-één kap woningen
- Appartementen
- Loftappartementen
- Herenhuizen

In Park Vijfsluizen is plaats voor een brede doelgroep aan bewoners, het wonen in het groen is bij uitstek aantrekkelijk voor (jonge) gezinnen, maar ook voor starters, tweeverdieners en senioren zijn er passende typologieën. Door de spreiding van de verschillende typologieën door het plangebied ontstaat er een levendige combinatie van bewoners en leefstijlen.

LEGENDA

CENTRALE AS

- rijwoningen
- loftappartementen
- appartementen

HOVEN

- rijwoningen regulier
- rijwoningen groot

COULISSEN

- rijwoningen klein
- rijwoningen regulier
- rijwoningen groot
- rijwoningen XL

WATERRIJK

- 2-onder-1-kap woning

PARKDREEF

- herenhuizen



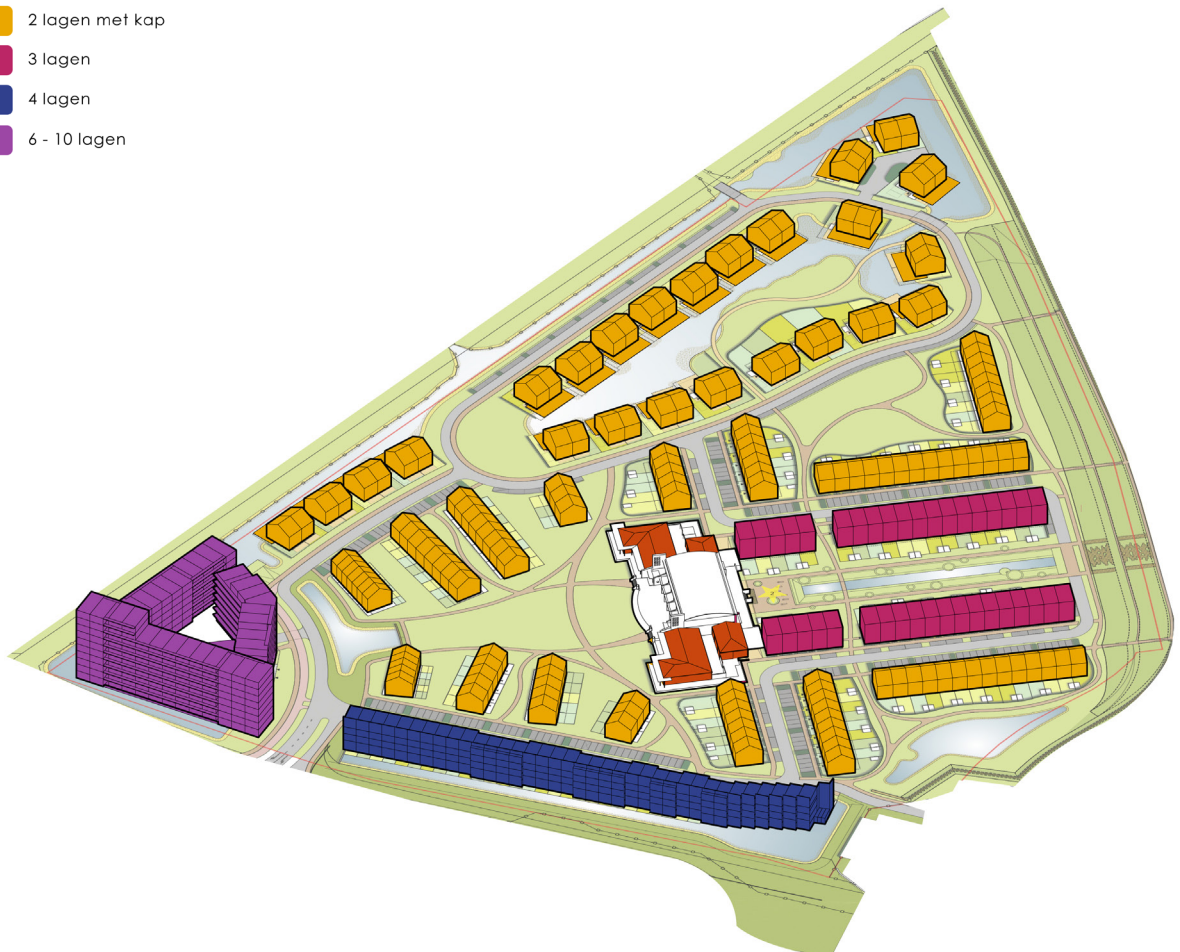
2.5 Bouwhoogte

Park Vijfsluizen krijgt de identiteit van een modern en ontspannen woongebied, dat wordt gekenmerkt door het wonen in een blauw-groene oase. Het merendeel van de woningen zal bestaan uit 3 lagen: ofwel twee lagen met een kap ofwel 3 lagen met plat dak. Aanvullend hierop kent het plan een tweetal bebouwingsaccenten: een appartementengebouw aan de westzijde met een hoogte variërend van 6 tot 10 bouwlagen en herenhuizen aan de zuidzijde met een bouwhoogte van 4 extra hoge bouwlagen.

LEGENDA

BOUWHOOGTES

-  1 laag met kap
-  2 lagen met kap
-  3 lagen
-  4 lagen
-  6 - 10 lagen







BEELDKWALITEIT

3.1 Architectonische samenhang

Uitgangspunt van de ontwikkeling van Park Vijfsluizen is een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Dit uit zich in heldere vormen in de architectuur dat refereert naar de moderne stijl van het Nieuwe Bouwen en met aandacht voor detaillering en subtiële accenten.

Om architectonische samenhang te realiseren in het plan wordt er gestreefd naar een consequente architectuurstijl, vorm, maatverhouding(en), materialisatie en detaillering bij de uitvoering van de woningen. Een beperkte kleurstelling en materialenpalet zorgt voor eenheid in het plan. Het witte Shell gebouw vormt de inspiratiebron voor de architectuur in de verschillende plandelen.

3.1.1 Kleurstelling

Wit is de kenmerkende kleur voor de architectuur in modernistische stijl in de wederopbouwperiode, dat gerelateerd is aan het Nieuwe Bouwen. Daarom is gekozen om een lichte kleur toe te passen in het plan. De lichte kleur zorgt voor samenhang in het plan door het in alle gebouwen terug te laten komen ófwel als hoofdkleur, ófwel als kleuraccent.

De gebouwen in de centrale as, waar het Shell gebouw onderdeel van is, worden allen opgetrokken in een materiaal met lichte kleur. Dit accentueert en benadrukt de as als de spil van het plan, waarlangs de overige plandelen zijn gesitueerd.



Naar de randen toe verkleurt het plan en wordt de bebouwing in de plandelen 'coulissen' en 'hoven' opgetrokken in (gemeleerde) rood en/of bruine tinten. Een natuurlijke kleur die opgaat in hun groene omgeving.

Het plan verkleurt vervolgens naar de randen van het plan in de plandelen 'waterrijk' en 'parkdreef' toe weer naar lichte kleuren, maar dan wel gecombineerd met rode of bruine accenten refererend naar de bebouwing in de 'coulissen' en 'hoven'.

3.1.2 Architectonische referentie

Het Shell gebouw bevat verschillende kenmerkende architectonische elementen die als referentie gebruikt kunnen worden voor de bebouwing in de plandelen:

- De strakke horizontale lijnvoering van het gebouwensemble en de symmetrische ritmiek van bouwvolumes.
- De verticale geleiding van de achtergevel van het hoofdvolume.
- De ruime overstekken van het gebouw zorgen voor een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar.
- Incidenteel gebruik van ronde gevelopeningen.
- De grote uitstekende tussen (brand)wanden met vierkante openingen.

Hoe deze elementen precies hun uiting krijgen in de architectuur van de plandelen wordt overgelaten aan de architecten.



Inspiratie vanuit de Stijl en het Modernisme

Horizontaal bouwvolume



Verticale geleding



Grote luifels en fragiele kolommen



Markante gevelelementen



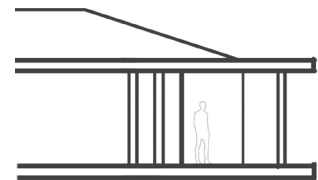
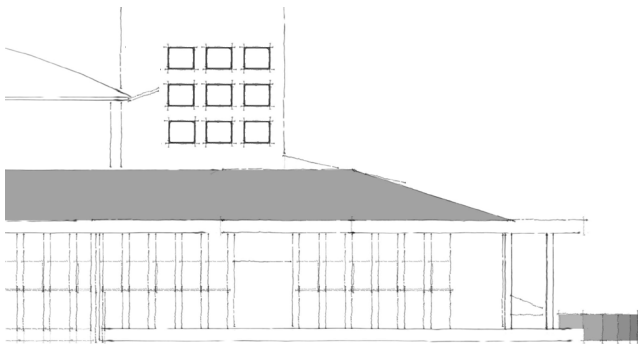
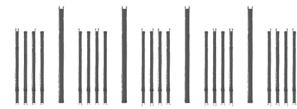
Ronde Gevelopeningen



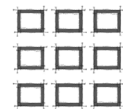
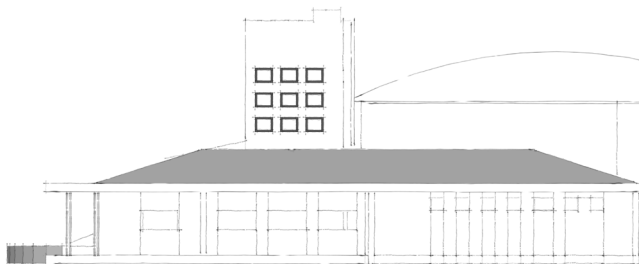
Symmetrie



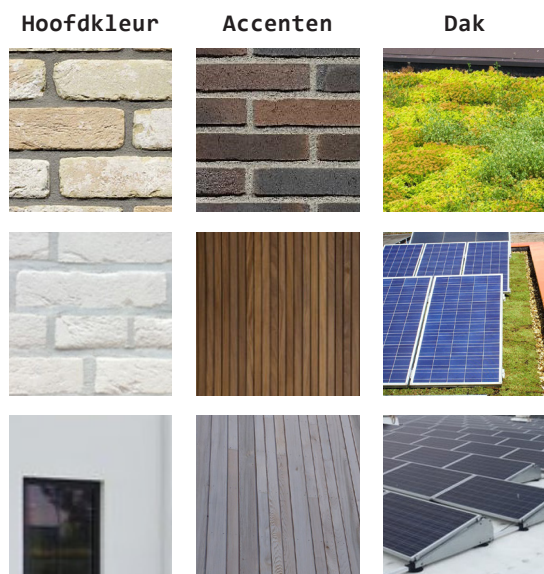
Herhalend ritme van elementen



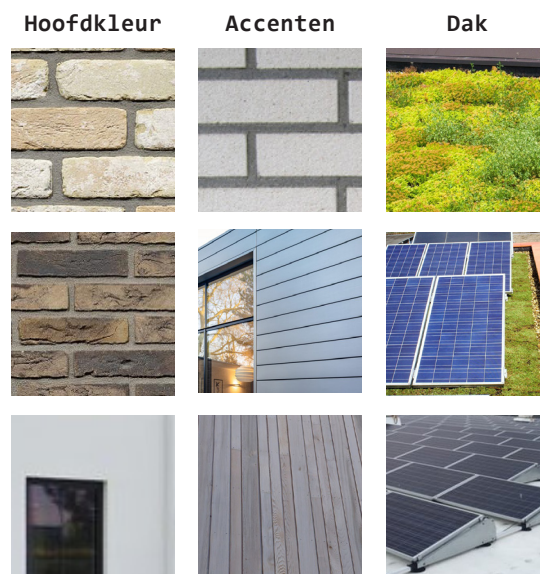
Geometrische gevelopeningen



De centrale as: grondgebonden woningen



De centrale as: appartementengebouw



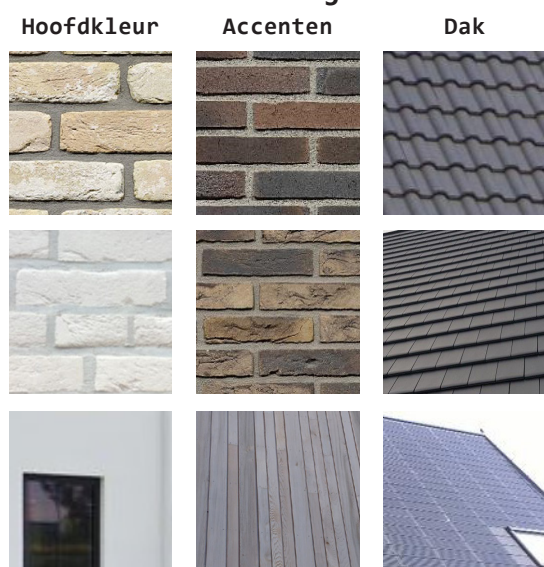
Hoven



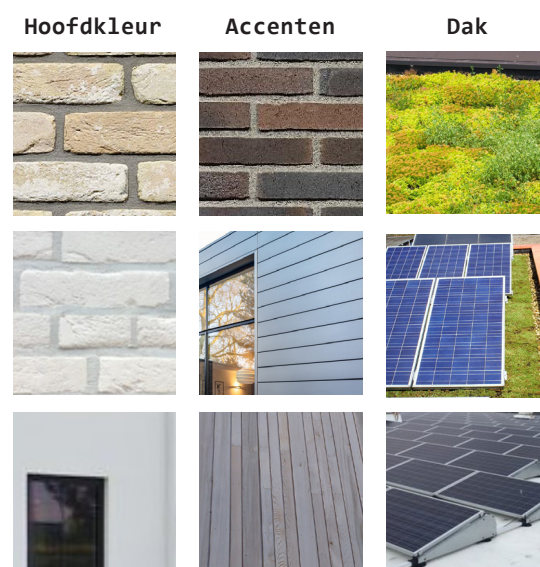
Coulissen



Waterrijk



Parkdreef



3.1.3 Materiaalgebruik

In de materialisering van de gevels van de laagbouw is gezocht naar een samenhangend pallet in witte en (gemêleerde) rood en/of bruine tinten. De rode en bruine tinten zijn warm en terughoudend: aardekleuren of schutkleuren. De voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de steen, in de kleur van de steen of een grijze kleur.

Voor de appartementen vormt wit de hoofdkleur, de gevel kan opgetrokken worden in metselwerk, beton of plaatmateriaal.

Als accent in de verschillende plandelen kan hout worden toegepast in de gevel of als aan- of uitbouw element.

Schuine daken bestaan uit een antractiet-kleurige keramische dakpan. Het toepassen van zonnepanelen aan de straatzijde worden integraal meegenomen te worden bij de vormgeving van het dak.

Daar waar zonnepanelen geen beletsel vormen worden platte daken voorzien van een groen dak.

3.2 Oriëntatie

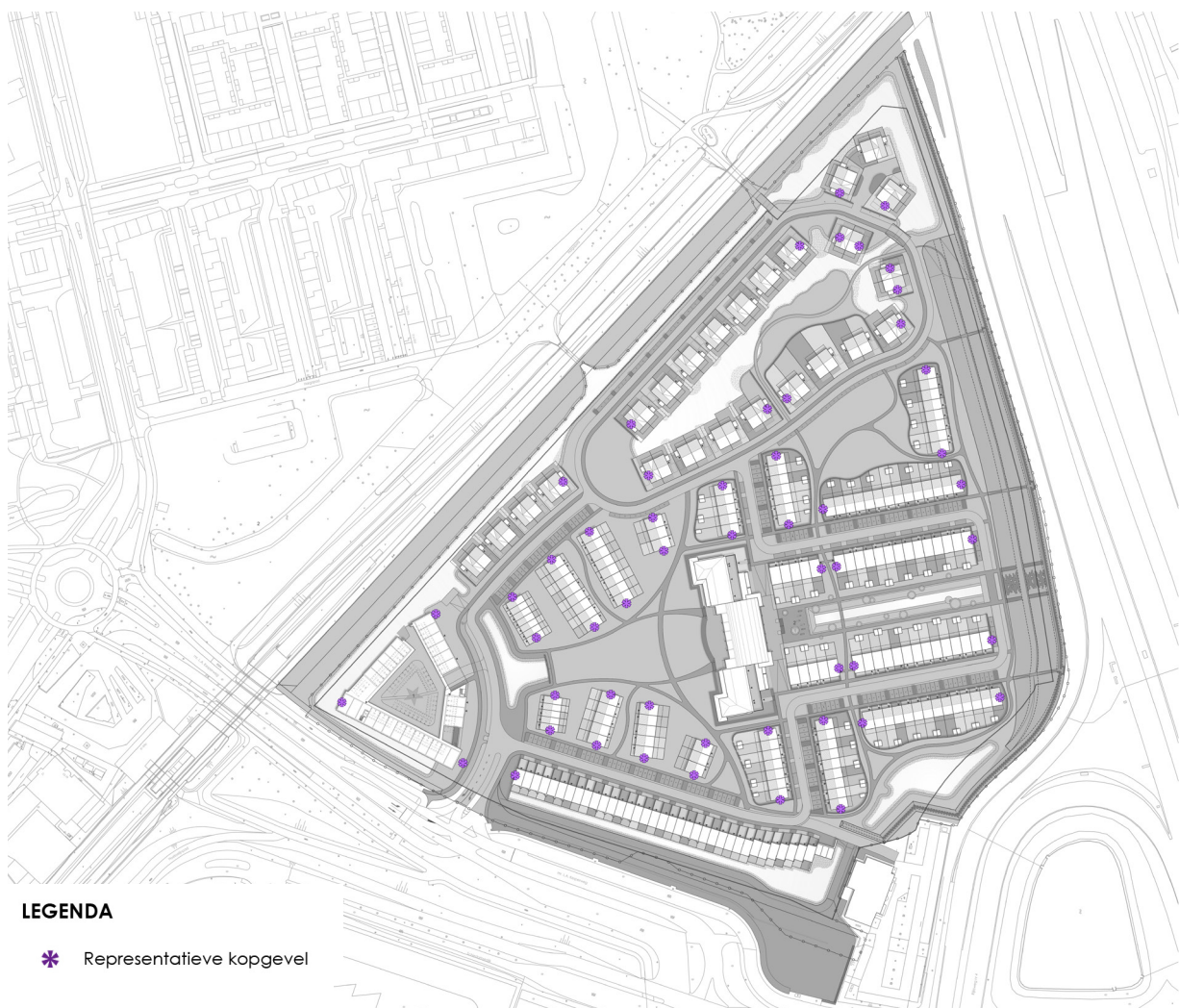
De woningen staan als objecten in het groen, waardoor grotendeels van de woningen een meerzijdige oriëntatie hebben.

De representatieve voorgevels zijn gericht naar de openbare weg, waar dit niet het geval is, zorgt een onderscheidende kopgevel voor een representatieve aangezicht vanaf de openbare weg. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Kopgevels van hoekwoningen grenzend aan de openbare weg of een wandelroute

zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen, een erker, zijaanbouw, pergola's, houten gevelbekleding en/of kleuraccenten. Dit zorgt tevens voor sociale controle op de openbare ruimte.

Ook bij het appartementengebouw zijn blinde kopgevels grenzend aan de openbare ruimte niet toegestaan.



Referenties verbijzondering kopgevel



3.3 Overgang privé-openbaar

Om een groene lommerrijke uitstraling te creëren is een geleidelijke overgang van privé en openbaar gewenst. Overgangen worden mee-ontworpen met de bebouwing. Voor de samenhang dienen de overgangen per deelgebied bij voorkeur hetzelfde te zijn.

De architect kiest samen met stedenbouwkundige en landschapsarchitect voor één of meerdere van de genoemde opties en werkt het voor het deelgebied uit.



Vlonders / veranda's / pergola's

Het binnen-buiten gevoel kan versterkt worden door de binnenruimte als het ware te verlengen naar buiten toe middels een vlonder of veranda. Het toepassen van pergola's, zuilen of luifels zorgt voor een extra geborgen gevoel.

Vlonders, veranda's, pergola's, zuilen, luifels

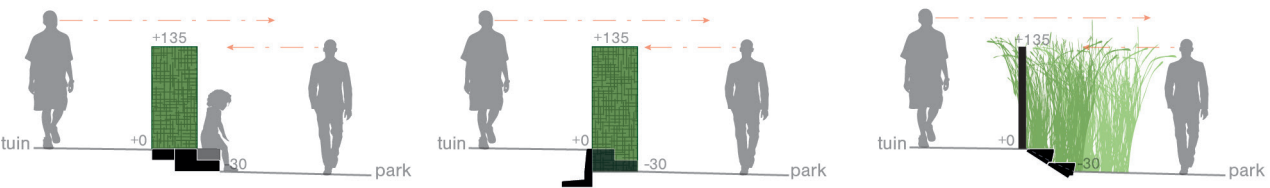


Spelen met hoogte verschillen

Het plangebied zal voor de ontwikkeling opgehoogd worden om voldoende drooglegging te bieden. Er kan gekozen worden om plaatselijk op te hogen waardoor de woningen iets hoger staan dan de buitenruimte. Het hoogteverschil kan via een glooiend landschap, vlonders en/of trapjes overbrugd worden. Er kan om verschillende redenen worden ingezet op een hoogteverschil tussen kavel en openbare ruimte:

- op de overgang naar een bestaand maaiveld door inpassing van bestaande bomen,
- op de overgang naar water,
- verminderen van inkijk bij een lage erfscheiding,
- accentueren van bebouwing.

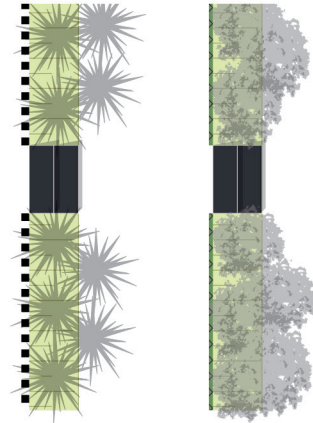
Principes voor hoogteverschil van tuin naar park



Randsteen + haag



L-wand + haag



Beplant talud + houten palenrij of klimplantenscherm

Spelen met hoogteverschillen



3.4 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen per deelgebied hetzelfde te zijn om een verrommeld beeld te voorkomen. De erfafscheiding op de grens met het naastgelegen perceel dient te bestaan uit natuurlijke materialen of groene elementen.

Om de buitenruimtes van de woningen maximaal op de groene omgeving te betrekken, dient de erfafscheiding te bestaan uit natuurlijke materialen of groene elementen. De erfafscheiding op de grens met de openbare ruimte mag maximaal 1,5 meter hoog zijn.

Groene erfafscheiding

Er kunnen hagen ingezet worden maar er kan ook gekozen worden voor een afwisseling van openheid en opgaande begroeiing van struiken en bosjes, bijvoorbeeld:

- Beukenhaag
- Taxus
- Liguster
- Kornoelje

Natuurlijke materialen als erfafscheiding

Wanneer er niet wordt gekozen voor een groene erfafscheiding kunnen overige natuurlijke materialen ingezet worden. Constructies met staal, zoals schanskorven, zijn niet gepast.

Gewenste materialen zijn bijvoorbeeld:

- gestapelde boomstammen of houtblokken
- houten paaltjes (schapenhekje)
- levende wilgentenen

Lage muurtjes

Lage muurtjes op een zithoogte kunnen een subtiele vorm van erfafscheiding vormen, zoals:

- gemetselde muurtjes
- betonnen zitelementen
- muurtjes met plantvakken
- houten blokken

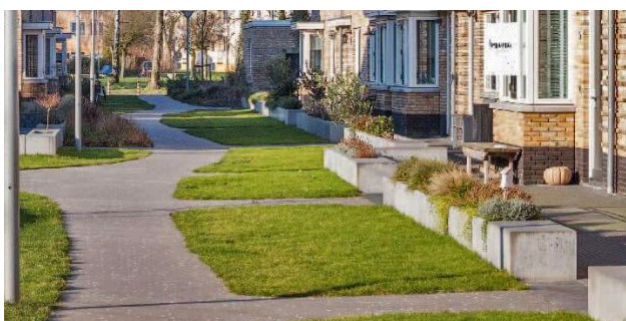
Groene erfafscheidingen



Natuurlijke materialen als erfafscheiding



Lage muurtjes en zitelementen als erfafscheiding



3.5 Daken

Langs de centrale as en in het deelgebied parkdreef hebben de woningen een plat dak. De platte daken in het plan worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen. Daar waar zonnepanelen geen beletsel vormen worden platte daken voorzien van een groen dak.

De rijwoningen in het deelgebied 'hoven' hebben zadeldaken met een nokrichting die evenwijdig staat aan de weg. De rijwoningen in het deelgebied 'coulissen' hebben zadeldaken met een nokrichting die loodrecht staat op de weg. Voor een afwisselend beeld of om lange rijen te doorbreken is het toegestaan de gevel op een vanzelfsprekende plek in de rij te draaien. De 2-onder-1-kap woningen

hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden en maximaal 55 graden. Dakoverstekken zijn toegestaan.

Op de schuine en samengestelde daken worden bij voorkeur een antractiet-kleurige keramische dakpan toegepast. De keramische dakpannen kunnen hol of vlak zijn. Het toepassen van zonnepanelen dient integraal meegenomen te worden bij de vormgeving van het dak. Het dak kan ook volledig bestaan uit zonnepanelen.

De aanbouwen van het shellgebouw hebben schilddaken, naar het oorspronkelijk ontwerp van het gebouw.

LEGENDA

DAKVORM

-  plat dak
-  zadeldak
-  zadeldak of samengesteld dak
-  schilddak



Schuin dak



Antraciet-kleurige holle dakpannen

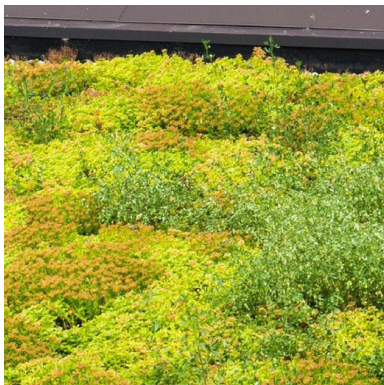


Antraciet-kleurige vlakke dakpannen



Zonnepanelen op schuin dak

Plat dak



Groen dak (intensief of extensief)



Groen dak gecombineerd met zonnepanelen



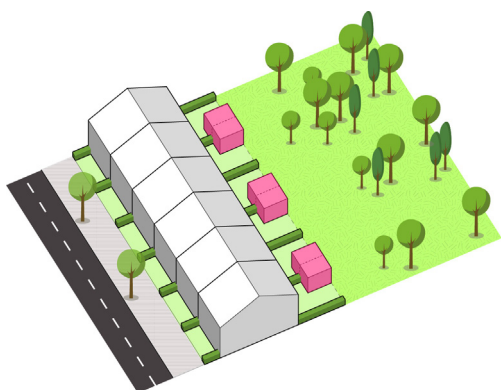
Wit dak met zonnepanelen

3.6 Bergingen

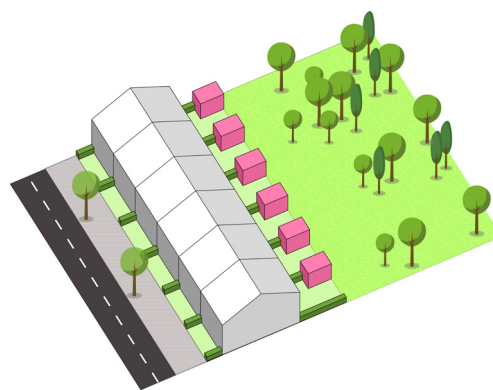
Bergingen worden op eigen terrein opgelost. Met de plaatsing van de bergingen wordt een zo open mogelijk vizier nagestreeft tussen de private achtertuin en de openbare parkruimte. Daartoe worden op de volgende pagina verschillende mogelijkheden aangereikt.

Samen met de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect kiest de architect welke van de genoemde opties het beste bij het betreffende deelgebied past. Bergingen moeten worden mee-ontworpen met de bebouwing.

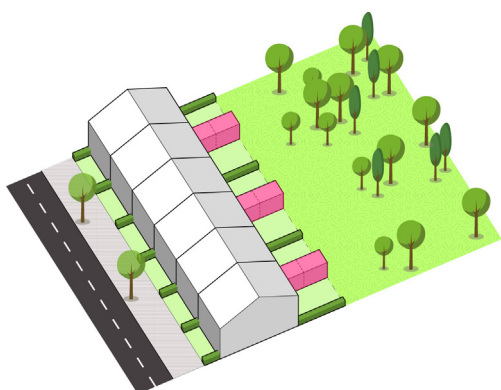




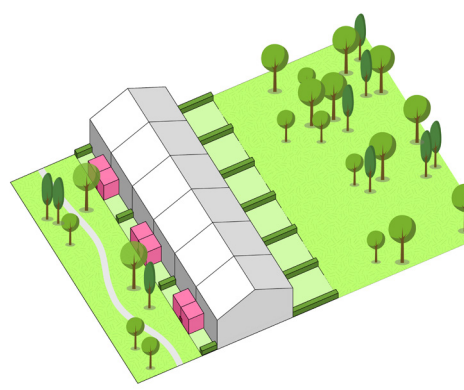
1. Naast elkaar geschakelde berging in achtertuin op eigen kavel



2. Enkele berging per kavel



3. Achter elkaar geschakelde berging op erfgrans



4. Berging aan de voorzijde





TOETSINGSKADER

A. Shellgebouw



Het bestaande én toekomstige hart van het plan is het Shellgebouw. Een voormalige sportzaal met kleedkamers en kantine van het sportpark Vijfsluizen. Het gebouw uit 1952 zal getransformeerd worden naar een nieuwe functie in het woonpark.

In het stedenbouwkundig plan is de bestaande axiale opzet die door het gebouw wordt verankerd, overgenomen. Het gebouw scheidt en verbindt het open veld en de meer besloten tuinkamer die op de as van het gebouw liggen.

Het huidige pand is een samenstelling van het originele ensemble uit de jaren vijftig met aanvullingen uit de decennia erna. De oorspronkelijke hoofdopzet is daarbij gelijk gebleven: een verticaal geled hoofdvolume van de sporthal met aan weerszijden éénlaagse 'vleugels', die aan de westzijde gekenmerkt worden door een doorgaande horizontale lijn van een doorlopende luifel op kolommen. De latere toevoegingen zijn uitbreidingen van deze vleugels geweest, die daarmee het horizontale gebaar van de vleugels verder hebben versterkt.

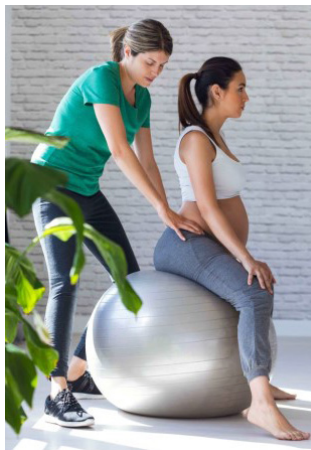
In de nieuwe situatie krijgen de vleugels weer de omvang van de oorspronkelijke contour door het laten vervallen van de latere toevoegingen. De vleugels worden mogelijk herbouwd met woningen. De horizontaliteit van de luifel komt daarbij als thema terug. Op een nieuwe manier wordt invulling gegeven aan het kenmerkende contrast tussen verticaliteit en horizontaliteit.

De gevels hebben een uniforme, abstracte materiaaluitdrukking in stucwerk. In de gevels komen details terug, zoals vierkante openingen en/of ronde ramen die entree's 'markeren'. De kleur van het gebouw zal licht zijn, overeenkomstig het oorspronkelijke ontwerp.

Voor de invulling van de functie van het gebouw valt te denken aan:

- koffiehuis;
- pakketpunt;
- bijeenkomstfunctie;
- AED;
- kleinschalige vergaderruimtes;
- zorgfunctie;
- (zorg) appartementen.

Elke functie vraagt zijn eigen kwaliteit om op een juiste manier in het gebouw te kunnen worden ingepast. De kenmerkende elementen en verhoudingen zullen daarbij worden meegenomen in het ontwerp, zodanig dat het monumentale karakter overeind blijft en/of wordt versterkt. Met de invulling van het hoofdvolume zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met het behouden van het zicht, van binnenuit, op het bijzondere 'fusee ceramique' dak. De verhouding open/dicht zal mogelijk, afhankelijk van de functie, wijzigen, maar aansluiten op de kenmerkende vormtaal.



B. Grondgebonden woningen in centrale as



LIGGING

ROOILIJN : • vaste rooilijn parallel aan de openbare weg

POSITIONERING : • de rijwoningen zijn symmetrisch geplaatst ten opzichte van
• de centrale as waardoor ze aan de tuinkamer een monumentaal karakter meegeven. Samen met de parkwal zorgen de rijwoningen voor een omsloten geheel

ORIËNTATIE : • de rijwoningen zijn georiënteerd naar de openbare weg
• de buitenruimte van de rijwoningen is georiënteerd op de tuinkamer

MASSA

BOUWMASSA : • eenduidige bouwvolume

BOUWHOOOGTE : • rijwoningen hebben maximaal 3 bouwlagen

KAPVORM : • plat dak
• mogelijkheden voor het toepassen van zonnepanelen en groen dak benutten

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

GEVELOPBOUW : • verticaal geled met toepassing van penanten
• verticale gevelopeningen

PLASTICITEIT : • verspringingen in de gevel zijn niet gewenst, de lange rijen benadrukken de monumentale opzet rondom de tuinkamer van het stedenbouwkundig plan
• toepassing van luifels, pergola's en dakoverstekken zijn toegestaan.

DETAILLERING : • aandacht voor overgang vijver en woning

MATERIAAL EN KLEUR

GEVEL : • baksteen in lichte tinten, stucwerk of gekeimd
• kleuren die refereren aan het Nieuwe Bouwen

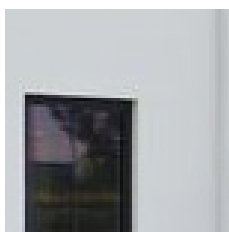
KOZIJNEN : • kunststof, aluminium of hout(achtig) in kleurstelling passend bij het hoofdvolume; geen contrasterende of primaire kleuren

DAK : • intensief of extensief groen dak eventueel gecombineerd met zonnepanelen, of wit dak gecombineerd met zonnepanelen

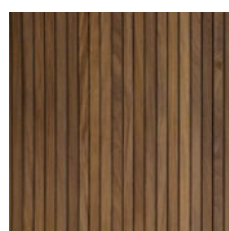
ACCENTEN : • houten of houtachtige accenten of gebruik van donkere baksteen

Centrale as

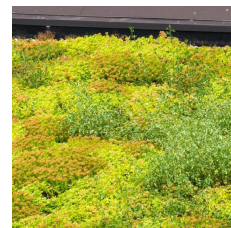
Hoofdkleur



Accenten



Dak



C. Appartementenblok



LIGGING

ROOILIJN : • vaste rooilijn

POSITIONERING : • staat in de as recht tegenover het Shell gebouw in de zuid-westelijke hoek van het plangebied
• de appartementen staan rondom een gezamenlijke binnenruimte

ORIËNTATIE : • de appartementen zijn georiënteerd naar de omgeving en naar de gezamenlijke binnenruimte

MASSA

BOUWMASSA : • gedifferentieerd driehoekig gebouw, onderverdeeld in meerdere onderscheiden bouwvolumes

BOUWHOOOGTE : • het appartementengebouw is getrapt en heeft 6 tot 10 bouwlagen
• het hoogteaccent van het gebouw bevindt zich in de meest zuid-westelijke hoek

KAPVORM : • plat dak
• mogelijkheden voor het toepassen van zonnepanelen en groen dak benutten

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

GEVELOPBOUW : • horizontaal en verticaal geled
• horizontale of verticale gevelopeningen

PLASTICITEIT : • overwegend vlakke gevel
• toepassing van balkons zijn toegestaan.

DETAILLERING : • aandacht voor overgang plint en bovenbouw. Hoofdentree vormgeven als herkenbaar element. Aandacht voor entree parkeergarage

MATERIAAL EN KLEUR

GEVEL : • baksteen in een combinatie van lichte- en aardtinten, stucwerk of gekeimd
• kleuren die refereren naar het Nieuwe Bouwen

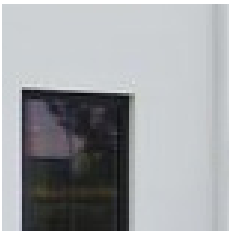
KOZIJNEN : • kunststof, aluminium of hout(achtig) materiaal in kleurstelling passend bij de hoofdvolume; geen primaire kleuren

DAK : • intensief of extensief groen dak eventueel gecombineerd met zonnepanelen of wit dak gecombineerd met zonnepanelen

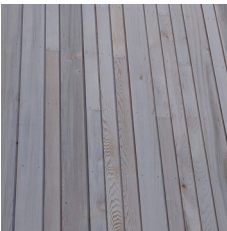
ACCENTEN : • houten of houtachtige accenten of gebruik van donkere baksteen

Centrale as

Hoofdkleur



Accenten



Dak



D. Hoven



LIGGING

- ROOILIJN :** • vaste rooilijn parallel aan de openbare weg. Met uitzondering van de woningen langs de wal
- POSITIONERING :** • de woningen zijn rondom de groene hoven gepositioneerd
- ORIËNTATIE :** • voorzijde op de openbare weg, buitenruimte is op de hoven georiënteerd

MASSA

- BOUWMASSA :** • eenduidige bouwvolumes
- BOUWHOOOGTE :** • 2 bouwlagen en een kap, in totaal 3 bouwlagen
- KAPVORM :** • zadeldak. Toepassen van zonnepanelen integraal meenemen bij vormgeving dak.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

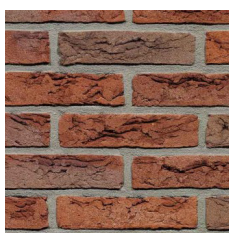
- GEVELOPBOUW :** • verticaal geleed, met herhalend ritme van elementen
• verticale gevelopeningen
- PLASTICITEIT :** • vlakke gevel, langere rijen woningen kunnen worden onderbroken door verspringing in de gevel of de gootlijn
• toepassing van luifels, pergola's en dakoverstekken zijn toegestaan
• aandacht voor kopgevels, bijvoorbeeld door toepassing van pergola's en houten gevelbekleding
- DETAILLERING :** • subtiele omlijsting van gevelopeningen.
• nadrukkelijke daklijst benadrukt eenduidigheid

MATERIAAL EN KLEUR

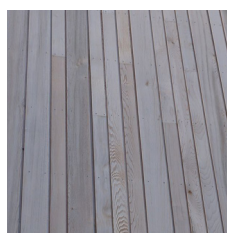
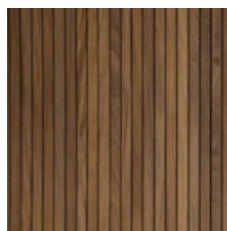
- GEVEL :** • baksteen in rood of aardtinten. Kleuren die opgaan in het parklandschap
• om afwisseling te creëren in het aanzicht van de gevels is het toevoegen van een enkele rijwoning met een lichte kleurstelling tussen de gevels met rode of aardtinten toegestaan
- KOZIJNEN :** • kunststof, aluminium of hout(achtig) in kleurstelling passend bij de hoofdvolume; geen primaire kleuren
- DAK :** • antraciet-kleurige keramische (holle of vlakke) dakpan
• het dak kan ook volledig bestaan uit zonnepanelen
- ACCENTEN :** • witte of (vergrijsd) houten accenten refererend naar het Shellgebouw

Hoven

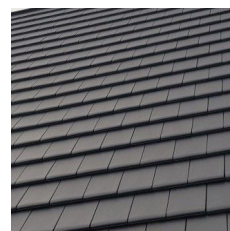
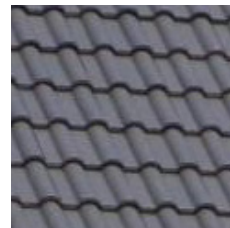
Hoofdkleur



Accenten



Dak



E. Coulissen



LIGGING

- ROOILIJN :**
- geen vaste rooilijn
 - de volumes staan vrij langs het open veld
- POSITIONERING :**
- minmaal 16 m tussen de hoofdbouvvolumes voor gemeenschappelijke buitenruimtes en optimale parkbeleving
- ORIËNTATIE :**
- op de gemeenschappelijke buitenruimtes en op het open veld

MASSA

- BOUWMASSA :**
- eenduidige bouwvolumes
- BOUWHOOOGTE :**
- 2 bouwlagen en een kap, in totaal 3 bouwlagen
- KAPVORM :**
- zadeldak
 - toepassen van zonnepanelen integraal meenemen bij vormgeving dak

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

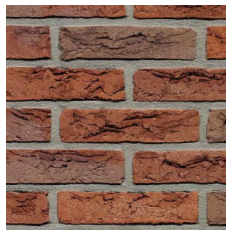
- GEVELOPBOUW :**
- horizontaal geleed, met herhalend ritme van elementen
 - verticale gevelopeningen
- PLASTICITEIT :**
- vlakke gevel, langere rijen woningen kunnen worden onderbroken door verspringing van dak of door het draaien van de gevel
 - toepassing van luifels, erkers, pergola's en dakoverstekken zijn toegestaan
 - aandacht voor kopgevels, bijvoorbeeld door toepassing van pergola's en houten gevelbekleding.
- DETAILLERING :**
- subtiele omlijsting van gevelopeningen
 - nadrukkelijke daklijst benadrukt horizontaliteit

MATERIAAL EN KLEUR

- GEVEL :**
- baksteen in aardse tinten
 - kleuren die opgaan in het parklandschap
- KOZIJNEN :**
- kunststof, aluminium of hout(achtig) in kleurstelling passend bij de hoofdvolume; geen contrasterende of primaire kleuren
- DAK :**
- antraciet-kleurige keramische (holle of vlakke) dakpan
 - het dak kan ook volledig bestaan uit zonnepanelen
- ACCENTEN :**
- verrijking van het gevelbeeld door het toepassen van lichte accenten refererend naar het Shellgebouw

Coulissen

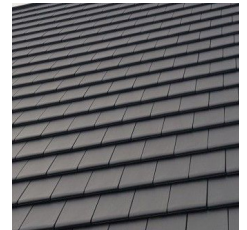
Hoofdkleur



Accenten



Dak



F. Waterrijk



LIGGING

- ROOILIJN :**
- de volumes staan parallel aan de openbare weg
 - de afstand van de rooilijn tot de rijbaan is vrij maar tenminste 2 meter
- POSITIONERING :**
- de woningen zijn langs het water gepositioneerd en/of rondom een waterrijk gemeenschappelijke ruimte
- ORIËNTATIE :**
- op de openbare weg en gemeenschappelijke buitenruimtes

MASSA

- BOUWMASSA :**
- samengestelde bouwvolumes
- BOUWHOOOGTE :**
- 2 bouwlagen en een kap, in totaal 3 bouwlagen
- KAPVORM :**
- zadeldak of samengesteld zadeldak
 - toepassen van zonnepanelen integraal meenemen bij vormgeving dak.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

- GEVELOPBOUW :**
- horizontaal geled met toepassing van luifels
 - verticale gevelopeningen
- PLASTICITEIT :**
- toepassing van luifels, erkers, pergola's, dakoverstekken en dakkapellen zijn toegestaan
- DETAILLERING :**
- subtiële omlijsting van gevelopeningen
 - nadrukkelijke daklijst benadrukt horizontaliteit

MATERIAAL EN KLEUR

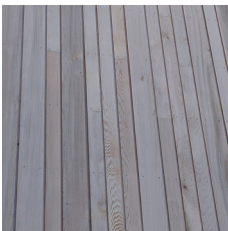
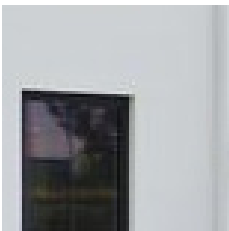
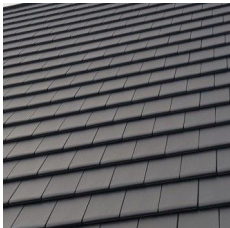
- GEVEL :**
- baksteen in lichte tinten, wit stucwerk of wit gekeimd
 - kleuren die refereren naar het Nieuwe Bouwen
- KOZIJNEN :**
- kunststof, aluminium of hout(achtig) in kleurstelling passend bij de hoofdvolume; geen primaire kleuren
- DAK :**
- antraciet-kleurige keramische (holle of vlakke) dakpan
 - het dak kan ook volledig bestaan uit zonnepanelen
- ACCENTEN :**
- verrijking van het gevelbeeld door het toepassen van accenten van baksteen in aardtinten en/of houten elementen.

Waterrijk

Hoofdkleur

Accenten

Dak



G. Parkdreef



LIGGING

- ROOILIJN :**
- de volumes staan parallel langs de openbare weg
 - de afstand van de rooilijn tot de uitgiftegrens is tenminste 5,5 meter
- POSITIONERING :**
- de woningen zijn tussen de openbare weg en het water gepositioneerd
 - tussen de eerste woning en het Bastion-hotel wordt een afstand van minimaal 20 meter in acht genomen
- ORIËNTATIE :**
- op de openbare weg

MASSA

- BOUWMASSA :**
- eenduidige bouwvolumes
- BOUWHOOOGTE :**
- 4 tot 5 bouwlagen
 - aan de zijde van de Kesperweg is de wand 5 lagen hoog
- KAPVORM :**
- plat dak
 - mogelijkheden voor het toepassen van een groen aan de voorkant meenemen

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

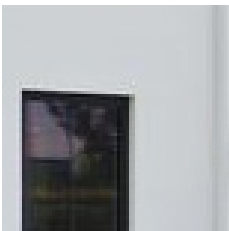
- GEVELOPBOUW :**
- verticaal en horizontaal geled met herhalend ritme van elementen
- PLASTICITEIT :**
- door middel van inspringingen in de gevels wordt de plasticiteit in het gevelaanzicht nog verder aangezet, zowel aan de Kesperwegzijde als aan de parkzijde.
 - toepassing van luifels en dakoverstekken zijn toegestaan
- DETAILLERING :**
- subtiele omlijsting van gevelopeningen
 - ter hoogte van het Bastion-hotel wordt de voorgevel van het bouwblok verlengd met een geluidwerende constructie, die in opbouw en hoogte aansluit bij de uitwerking van de gevel.

MATERIAAL EN KLEUR

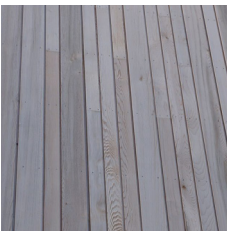
- GEVEL :**
- baksteen in lichte tinten, wit stucwerk of wit gekeimd
 - kleuren die refereren naar het Nieuwe Bouwen
- KOZIJNEN :**
- kunststof, aluminium of hout(achtig) in kleurstelling passend bij de hoofdvolume; geen contrasterende of primaire kleuren
- DAK :**
- intensief of extensief groen dak eventueel gecombineerd met zonnepanelen of wit dak gecombineerd met zonnepanelen
- ACCENTEN :**
- verrijking van het gevelbeeld door het toepassen van accenten van baksteen in aardtinten, houten elementen en/of plaatmateriaal van bijvoorbeeld zink

Parkdreef

Hoofdkleur



Accenten



Dak

