BEELDKWALITEITSPLAN

OPDRACHT	**ONTWIKKELING LAND VAN 'T HOFF**
PLAATS	**ZWIJNDRECHT**
OPDRACHTGEVER	ABB BOUWGROEP B.V.
PROJECTNUMMER	**161606**
DATUM	18-06-2021

van Es architecten

Kubus 40
3364 DG Sliedrecht

T : +31 184 61 55 69
E : info@vanesarchitecten.nl
W : www.vanesarchitecten.nl

OPDRACHTGEVER **ABB BOUWGROEP B.V.**
MOLENDIJK 160
3361 ER SLIEDRECHT

ARCHITECT **VAN ES ARCHITECTEN**
KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL
WWW.VANESARCHITECTEN.NL

Inhoudsopgave

- Inleiding 4
  - Aanleiding 4
  - Doel en toetsingskader 4
- Beschrijving plangebied 6
  - Huidige staat & karakter 6
  - Omgeving 8
- Stedenbouwkundige opzet 10
  - Conceptvorming 10
  - Deelgebieden: uitgangspunten per gebied 12
- Algemene richtlijnen – bebouwing 15

  Boerderij 16
  - Oriëntatie op de omgeving 16
  - Bouwmassa's 16
  - Materiaal- en kleurgebruik 16
  - Details 18

  Erf 20
  - Oriëntatie op de omgeving 20
  - Bouwmassa's 20
  - Materiaal- en kleurgebruik 21
  - Details 25
- Algemene richtlijnen – openbare ruimte 26
  - Verhardingen 27
  - Waterpartijen 28
  - Erfafscheidingen 29
  - Groen 33

Inleiding

Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Zwijndrecht is voornemens de bestemming van de Lindtsebenedendijk 149-151 te wijzigen van 'Sport' naar 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Hiervoor zal het bestemmingsplan worden geactualiseerd. In de navolging van het bestemmingsplan wordt tevens het beeldkwaliteitskader geactualiseerd en toegespitst op de locatie. Daartoe is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Doel en toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzes voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het kaders bieden voor het realiseren van aanpassingen aan de gebouwen tijdens en na de aanvraag omgevingsvergunning.
Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Lindtsebenedendijk 149-151, Locatie 't Hoff, Gemeente Zwijndrecht'.
Gekozen is een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen om enerzijds de keuzemogelijkheden en creativiteit van ontwerpers en gebruikers niet te veel te beperken, anderzijds toch duidelijke kaders te stellen om de beoogde kwaliteit voor het gehele gebied en haar omgeving te waarborgen.
Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende deelgebieden en enkele specifieke keuzes met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik is het vooral van belang dat samenhang ontstaat in de te onderscheiden deelgebieden en de uitstraling van een eigentijds boerenerf wordt hersteld in harmonie met de bestaande omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel zijn van de welstandsnota en dient als toetsingskader voor de welstandscommissie.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan d.d. 17-06-2020 (indicatief).

Beschrijving plangebied

Het plangebied beslaat ruim 20.000 m² en is gelegen aan de Lindtsebenedendijk, grenzend aan het viaduct naar de Lindtsedijk dat is gelegen aan de Burgemeester van 't Hoffweg, te Zwijndrecht.

Het plangebied is een duidelijk van de omgeving afgebakend gebied en heeft van oorsprong een zelfstandig karakter.

Afbeelding 2: ligging plangebied.

<u>Huidige staat en karakter</u>

Aan de Lindtsebenedendijk 151 staat een boerderijwoning met grote opslagschuur. In de schuur is nu Diamond Gym actief (boksschool). Op nummer 149 staat een gebouw uit de jaren zeventig van de vorige eeuw waar Twirlteam Accelerando Zwijndrecht was gevestigd. Achter de bebouwing ligt een groot grasveld met gedeeltelijk een verhard handbalterrein dat vroeger voor sportdoeleinden werd gebruikt. Rondom het gebied ligt een ruime groenzone met soms brede watergangen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 ha.

Het oorspronkelijke boerenerf is niet meer zichtbaar in de huidige situatie: het erf is met name ter plaatse van het binnengebied sterk gedateerd en verrommeld. Dit is ook het geval voor de boerderij: de oorspronkelijke vorm en kwaliteit is aangetast en niet meer helde zichtbaar.

De architectuur van de oorspronkelijke boerderij staat centraal in het beeldkwaliteitsplan.

Afbeelding 3: huidige staat plangebied (toegang).

Afbeelding 4: huidige staat plangebied (binnengebied).

Afbeelding 5: huidige staat plangebied (binnengebied + boerderij).

Omgeving

Aan de zuidoostzijde is een sterke afbakening door de aanwezigheid van bestaande groenstructuren en het viaduct aan de Burgemeester van 't Hoffweg. Aan de overzijde van het plangebied bevinden zich hier ter plaatste van het viaduct aan de Johannes Poststraat een appartementengebouw van 5 bouwlagen en voor aanvang van het viaduct aan de Dominee D.A. van den Boschstraat 2 blokken met geschakelde woningen van 3 bouwlagen met de tuinzijde gericht naar de Burgemeester van 't Hoffweg.

Afbeelding 6: zuid-oostzijde plangebied: Burgemeester van 't Hoffweg.

Aan de zuidwestzijde zorgt het dijklichaam van de Lindtsedijk voor een duidelijke scheidslijn naar het industriegebied 'Grootte Lindt'.

Afbeelding 7: zuidwestzijde plangebied: Lindtsebenedendijk + Lindtsedijk.

Aan de noord-oost en noord-westzijde van het plangebied bevindt zich direct aansluitend een woonwijk. Ook aan deze zijde is een duidelijke afbakening van het plangebied zichtbaar door middel van een waterpartij en groenstructuur: het plangebied is een duidelijk op zichzelf staand element binnen de direct aangrenzende omgeving.

Aan de noord-oostzijde bevindt zich aan de Lisstraat een appartementengebouw van 4 bouwlagen met portiekontsluitingen aan het voorgelegen parkeerterrein. Aansluitend hierop bevinden zich aan de Leeuwenbekstraat 2-onder-1kapwoningen van 2 bouwlagen met een kap parallel aan de straat. Deze woningen zijn uitgevoerd in metselwerk, hebben aangebouwde steenachtige garages van 1 bouwlaag en een royale voortuin. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Aan de noord-westzijde van het plangebied, aan de Korenbloemstraat bevinden zich 2 blokken met rijwoningen van 2 bouwlagen, al dan niet voorzien van kappen haaks op de straat. Typische doorzonwoningen met in de basis metselwerk, maar de voorgevels overwegend uitgevoerd in hout of beplating, verschillend in materiaal, kleur, richting en afmeting. De woningen hebben voortuinen van royale afmetingen en parkeren vindt hoofdzakelijk plaats door middel van haaks / langsparkeren aan de straat.

Afbeelding 8: Lisstraat + Leeuwenbekstraat.

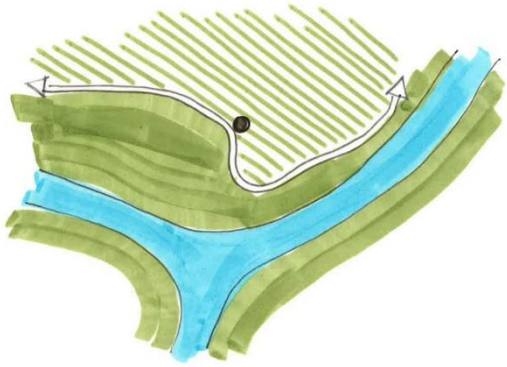
Afbeelding 9: Korenbloemstraat.

Stedenbouwkundige opzet

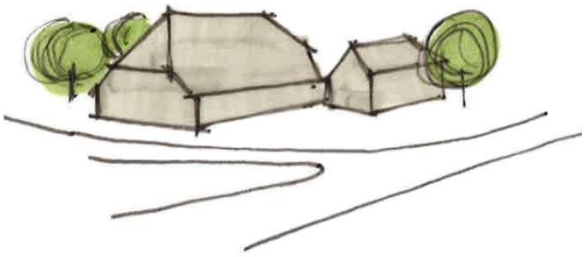
Conceptvorming

Ontwikkeling ambachtsheerlijkheden
Bij de herbedijking na de grote overstromingen ontstaan ambachtsheerlijkheden genoemd naar de bedijkers van deze gebieden (o.a. Groote Lindt, Kleine Lindt). Deze ambachten werden verdeeld in hoeven (met 24 morgen) en de Zwijndrechtse waard wordt landbouwgebied. Na de middeleeuwen worden veel hoeven in baksteen opgetrokken: zogenaamde 'Steenen camers'.

Dwarsdeelboerderij
De boerderij op deze locatie was van de familie van 't Hoff, die onder andere diverse dijkgraven, een burgemeester en een Nobelprijswinnaar voortbracht.
De oorspronkelijk dwarsdeelboerderij bestaat niet meer: deze is in 1945 geheel afgebrand, maar daarna herbouwd. Vanaf 1956 is er steeds meer onteigend. Op het moment van planontwikkeling is de huidige bebouwing in gebruik als sportschool.



Afbeelding 10: Ontwikkeling ambachtsheerlijkheden.



Afbeelding 11: Dwarsdeelboerderij.

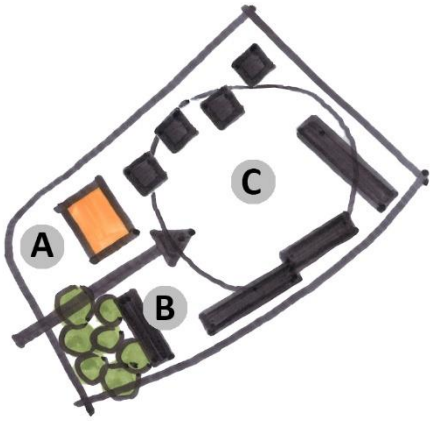
Herintroductie boerenerf
In het plangebied worden diverse oorspronkelijke elementen van een traditioneel boerenerf geherintroduceerd en hier op een eigentijdse wijze invulling gegeven, met respect voor de bijzondere historie van de locatie:

A. 'STEENEN CAMER':
   Boerderij met voorhuis, schuur en tuin.

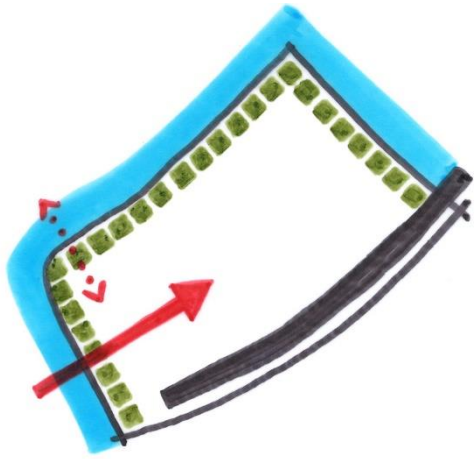
B. BOOMGAARD:
   Hoogstam-boomgaard voor eigen gebruik.

C. ACHTERERF:
   Wagenschuren en hooischelf rondom het achtererf.

Middeleeuwse omgrachte motte
Daarnaast wordt er in de opzet van het plangebied op subtiele manier gerefereerd aan de middeleeuwse omgrachte motte door aan 1 zijde een 'harde' begrenzing te realiseren aan de zijde van de Burgemeester van 't Hoffweg en aan de andere zijden een 'zachte' begrenzing aan de waterkant naar de direct aangrenzende woonwijk. Er is verder 1 duidelijke hoofdtoegang naar het plangebied, met een enkele subtiele en ondergeschikte doorsteek naar de omgeving.



Afbeelding 12: Herintroductie boerenerf.



Afbeelding 13: Referentie middeleeuwse omgrachte motte

Deelgebieden: uitganspunten per gebied

Het plangebied is in diverse deelgebieden onder te verdelen.
Deze deelgebieden vormen samen één geheel: een samenhangend en eigentijds boerenerf, geïnspireerd op de traditionele boerenerven in deze regio.
Toch zijn er ook subtiele onderlinge verschillen die aansluiten bij de onderliggende typologie van het boerenerf en zo een aangenaam en divers beeld geven.

A. Boerderij

Erf:

B. Boomgaard
C+D. Schuur
E. Hooischelf

Afbeelding 14: Deelgebieden met eigen typologie.

A. Boerderij
De boerderij blijft als beeldbepalend element aanwezig in het nieuwe plangebied.
De herontwikkeling van de boerderij kenmerkt zich door het terugbrengen van de bestaande bouwmassa, waarbij de eigentijdse invulling zoveel mogelijk teruggrijpt op de bestaande boerderij.

Afbeelding 15: Herontwikkeling boerderij.

B. Boomgaard
Het type boomgaard kenmerkt zich door een frisse combinatie van verschillende materialen die wat betreft kleurgebruik refereren aan de kleuren van een appelboomgaard: witte bloesems en vruchten in verschillende roodtinten.

Afbeelding 16: Type boomgaard.

C+D. Schuur

Het type schuur kenmerkt zich door grote volumes met prominent aanwezige dakvlakken.
Binnen de grote volumes zorgen enkele nuanceringen voor enige nuance en variatie in het gevelbeeld. Hierbij valt te denken aan eigentijdse interpretaties van typische 'schuur'-elementen, zoals grote dwarsdeeldeuren, doorlopende kapconstructies of 'later aangebouwde delen'.

Afbeelding 17: Type schuur.

E. Hooischelf
Het type hooischelf kenmerkt zich door afzonderlijke volumes en het toepassen van mogelijk verschillende tinten metselwerk in combinatie met gepotdekselde geveldelen, zoals bij traditionele hooischelven. Daken mogen in riet of keramische pannen uitgevoerd, waarbij per gebouw/blok 1 type afwerking dient te worden gehanteerd om het volume te versterken.

Afbeelding 18: Type hooischelf.

Algemene richtlijnen – bebouwing

Voor de bebouwing binnen het plangebied is in het hoofdstuk '**Stedenbouwkundige opzet'** kort ingegaan op de algemene uitgangspunten.

In onderstaand hoofdstuk wordt per onderdeel dieper ingegaan op de te hanteren uitgangspunten. Speerpunt te allen tijde is het realiseren en handhaven van een samenhangend en eenduidend plan, dat recht doet aan het specifieke karakter en verleden van de locatie.

Er wordt dieper ingegaan op onderstaande punten waarbij het vooral van belang is dat samenhang ontstaat in de te onderscheiden deelgebieden en de uitstraling van een eigentijds boerenerf overeind blijft in harmonie met de bestaande omgeving en boerderij.

- Oriëntatie op de omgeving
- Bouwmassa's
- Materiaal- en kleurgebruik
- Details

Bovenstaande onderdelen worden zowel voor boerderij als woningen op het achtererf separaat toegelicht.

Boerderij

De boerderij blijft als beeldbepalend element aanwezig in het nieuwe plangebied.
De herontwikkeling van de boerderij kenmerkt zich door het terugbrengen van de bestaande bouwmassa, waarbij de eigentijdse invulling zoveel mogelijk teruggrijpt op de bestaande boerderij.

Oriëntatie op de omgeving

- Herontwikkeling zoveel mogelijk op de footprint van de bestaande hoofdmassa.
- Eén duidelijk herkenbare hoofdentree nabij de centrale toegang van het plangebied.
- Oost- en westgeoriënteerde woningen binnen het hoofdvolume, waarbij op de hoek aan de noordzijde ook oriëntatie op het water mogelijk is.

Bouwmassa's

- De hoofdvorm is eenduidig.
- Er bestaat een duidelijk hiërarchisch onderscheid tussen hoofdvolume en aan- en bijgebouwen door middel van vorm en materialisatie.
- Het hoofdvolume van de schuur wordt historiserend, maar verlengd ten opzichte van het bestaande volume teruggebouwd:
  1 bouwlaag met daarop een hoge kap waarin 2 bouwlagen + zolder zijn ondergebracht.
- Aan de zuid-west zijde bevindt zich een duidelijk ondergeschikte lage aanbouw, deels overlappend met de footprint van de oorspronkelijke woning.

Materiaal- en kleurgebruik

- De materialisatie dient passend te zijn binnen het concept van het boerenerf.
- Waar mogelijk wordt er incidenteel gebruik gemaakt van materialen die vrijkomen bij de sloop van de bestaande boerderij.
- Er worden geen felle kleuraccenten toegepast.

Gevels

- Gevels dienen te worden uitgevoerd in metselwerk in een roodtint.
- Ter plaatse van het maaiveld dienen metselwerk gevels te worden voorzien van een plint in schilderwerk, stucwerk, beton of natuursteen.
- Er bevinden zich geen geheel gesloten gevels in het bouwvolume.
- De gevels zijn alzijdig georiënteerd, waarbij subtiele verschillen tussen kop en langsgevel zichtbaar zijn door middel van variatie in aantal en grootte van de gevelopeningen.

Afbeelding 19: Metselwerk in roodtinten, mogelijk gebruik makend van bestaand.

Afbeelding 20: Voorbeelden plint.

Daken

- Zadeldak met wolfseinden.
- Uit te voeren in keramische pannen in een rood/oranjetint.
- Mogelijk te voorzien van tekstaanduiding in pannendak (in contrasterende pannen).
- Dakramen zijn toegestaan, mits eenduidig en niet versnipperd toegepast.
- Eventuele zonnepanelen zijn toegestaan op beide dakvlakken, waarbij om versnippering te voorkomen enkel geheel rechthoekige vlakken zijn toegestaan.

Afbeelding 21: Voorbeelden dak.

Aan-, uitbouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen dienen geheel anders te worden gematerialiseerd en vormgegeven dan het hoofdvolume, daarbij rekening houdend met een materiaalkeuze die passend is binnen het concept van het boerenerf.
- Dakkapellen dienen voor wat betreft schaal (zowel in breedte als hoogte) duidelijk ondergeschikt te zijn ten opzichte van het gehele dakvlak.
- Dakkapellen zijn toegestaan met zowel platte als afgeschuinde daken.
- De voorkeur gaat uit naar éénduidige toepassing van dakkapellen.
  2 typen zijn toegestaan, mits direct naast elkaar gelegen dakkapellen van eenzelfde type zijn en een ander type enkel wordt toegepast in een hoger gelegen deel van het dakvlak. Deze verschillende types dienen dan van duidelijk te onderscheiden vormgeving te zijn.

Afbeelding 22: Voorbeelden dakkapellen.

Kozijnen en draaiende delen

- Uit te voeren in hout, kunststof of aluminium.
- Kozijnen in lichte kleur (wit, roomwit, lichtgrijs) voor hoofdvolume en lagergelegen dakkapellen.
- Kozijnen in donkere kleur (monumentengroen, antraciet) voor hoge gelegen dakkapellen.
- Draaiende delen in donkere kleur (monumentengroen, antraciet).
- Voorkeur voor niet te grote glasvlakken, maar een enigszins fijnmazige raamverdeling.
- Kozijnen en draaiende delen van aanbouwen bij voorkeur geheel in donkere kleur (monumentengroen, antraciet).

Details

- Zorgvuldige detaillering, passend binnen het concept van het boerenerf.
- Ingrepen die duurzaamheid ten goede komen, zoals zonnecollectoren, worden zoveel mogelijk integraal in het ontwerp meegenomen.
- Goten van het hoofdvolume uit te voeren als bakgoten voorzien van gootlijsten of mastgoten.

Afbeelding 23: Voorbeelden goot.

Afbeelding 24: Voorbeelden toepassing zonnepanelen.

Erf

De onderlinge types op het erf hebben onderlinge subtiele verschillen, maar ook een grote gemeenschappelijke deler: allen typeren zich als typische erfbebouwing, passend binnen het boerenerfconcept.

Boomgaard
Het type boomgaard kenmerkt zich door een frisse combinatie van verschillende materialen die wat betreft kleurgebruik refereren aan de kleuren van een appelboomgaard: witte bloesems en vruchten in verschillende roodtinten.

Schuur

Het type schuur kenmerkt zich door grote volumes met prominent aanwezige dakvlakken. Binnen de grote volumes zorgen enkele nuanceringen voor enige nuance en variatie in het gevelbeeld. Hierbij valt te denken aan eigentijdse interpretaties van typische 'schuur'-elementen als grote dwarsdeeldeuren of doorlopende kapconstructies.

Hooischelf
Het type hooischelf kenmerkt zich door afzonderlijke volumes en het toepassen van afwisselend metselwerk in combinatie met gepotdekselde geveldelen, zoals bij traditionele hooischelven. Daken worden in riet of keramische pannen uitgevoerd, waarbij per volume 1 type dient te worden gehanteerd.

Oriëntatie op de omgeving

Boomgaard
- Parallel aan de Lindtsebenedendijk, haaks op de centrale toegang.
- Entrees zonder voortuinen aan dijkzijde, grenzend aan het openbare groen van de boomgaard.
- Achtertuinen aan noordoostzijde.

Schuur
- Rondom het achtererf gelegen.
- Blok C: voortuinen + entrees aan Burgemeester van 't Hoffwegzijde, achtertuinen aan noordwestzijde, grenzend aan het openbare groen van het achtererf.
- Blok D: voortuinen met bergingen en entrees gericht naar het plangebied, achtertuinen aan noordoostzijde, grotendeels grenzend aan naastgelegen waterpartij.

Hooischelf
- Voorzijde met voortuin, zijentree en berging grenzend aan het openbaar gebied van het achtererf.
- Achtertuinen aan noordwestzijde en grenzend aan naastgelegen waterpartij.
- Parkeren is mogelijk op eigen terrein aan de voorzijde.

Bouwmassa's

- De hoofdvorm van de afzonderlijke types is eenduidig.
- Er bestaat een duidelijk hiërarchisch onderscheid tussen hoofdvolume en aan- en bijgebouwen door middel van vorm en materialisatie.

Boomgaard
- Kleinschalig blok van ca. 5 geschakelde woningen.

Schuur
- Grote, langgerekte volumes, van ca. 6 – 10 aaneengesloten woningen.
- Bij meer dan 10 aaneengesloten woningen dient te grote massaliteit voorkomen te worden door een sprong aan te brengen in het hoofdvolume.
- Om het volume optisch te vergroten worden dakvlakken plaatselijk / deels doorgetrokken.

Hooischelf
- Kleinschalige bebouwing van 2 geschakelde woningen (2-onder-1kap)

Materiaal- en kleurgebruik

- De materialisatie dient passend te zijn binnen het concept van het boerenerf.
- Waar mogelijk wordt er incidenteel gebruik gemaakt van materialen die vrijkomen bij de sloop van de bestaande boerderij: verbijzonderingen worden op diverse plekken teruggebracht bij woningen met gevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Bij voorkeur worden duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen toegepast.
- Er worden geen felle kleuraccenten toegepast.

Gevels

- Gevels dienen in de basis te worden uitgevoerd in metselwerk in maximaal 3 tinten, bij voorkeur rood/oranje, zandkleurig metselwerk of metselwerk in grijstint.
- Het toepassen van gevelaccenten is toegestaan zoals onderstaand per type nader omschreven:
- Ter plaatse van het maaiveld dienen houten gevels van hoofdvolumes te worden voorzien van een plint in schilderwerk, metselwerk, stucwerk, beton of natuursteen.
- Er bevinden zich geen geheel gesloten gevels in de bouwvolumes, kopgevels worden verfraaid met enkele gevelopeningen, accenten in metselwerk of overige materialen of bijzondere detaillering.

Boomgaard

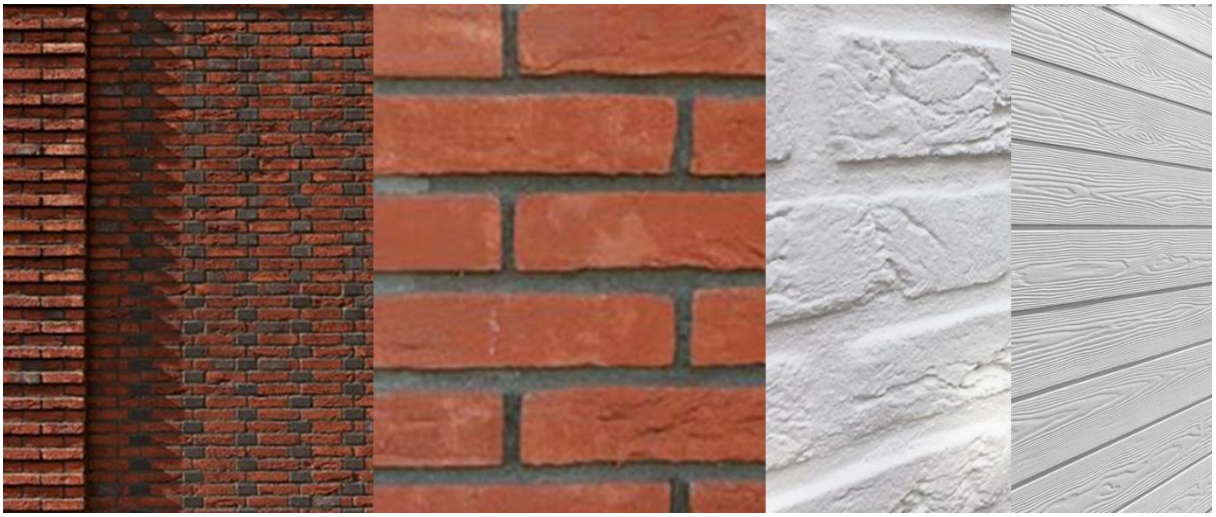
- Accenten mogelijk door middel van nuances in het metselwerk: toepassen van verschillende tinten (maximaal 3), verschillende kleuren voegen (maximaal 3) of profilering in het metselwerk.
- Accenten mogelijk door middel van geprofileerd of in een ander verband geplaatst metselwerk of door middel van witte gevelvlakken, uitgevoerd in bijvoorbeeld wit of gekeimd metselwerk of gevelbekleding in hout of houtlook.

Schuur

- Accenten wenselijk om het de grote volumes een menselijke maat te geven. Grote vlakken door middel van duidelijk in kleur onderscheidend metselwerk of gepotdekselde zwart afgewerkte delen, in hout of houtlook.
- Accenten mogelijk door middel van het plaatselijk doortrekken van dakpannen in de gevel.
- Referenties aan bijzondere elementen als grote dwarsdeeldeuren, bijzondere gevelopeningen of accenten in materialisatie ter onderstreping van het boerenkarakter, worden toegejuicht, maar mogen moderne interpretaties zijn van typische landelijke elementen.

Hooischelf

- Accenten mogelijk door middel van onderscheid in materialisatie voor begane rond en verdieping: onderste lagen bij voorkeur in metselwerk of stucwerk, bovenste lagen mogelijk in gepotdekselde zwart afgewerkte delen, in hout of houtlook of een andere tint metselwerk.



Afbeelding 25: Voorbeelden materialisatie gevels type 'Boomgaard'.

Afbeelding 26: Voorbeelden materialisatie gevels type 'Schuur'.

Afbeelding 27: Voorbeelden materialisatie gevels type 'Hooischelf'.

Daken

- Zadeldaken.
- Uit te voeren in keramische pannen in antraciet.
- Dakramen zijn toegestaan, mits eenduidig van afmeting.
- Eventuele zonnepanelen zijn toegestaan op beide dakvlakken, waarbij om versnippering te voorkomen enkel geheel rechthoekige vlakken zijn toegestaan.

Boomgaard

- Accenten in dakvlak/kopgevel gericht naar het entreegebied: waarbij valt te denken aan een wolfeind of makelaar.

Schuur

- Accenten mogelijk door middel van het plaatselijk doortrekken van dakvlakken in de gevel (minimaal 4 aansluitende woningen).
- Accenten mogelijk door middel van het optisch doortrekken van kapconstructies door middel van het plaatsten van houten lamellenconstructies (maximaal 2 aansluitende woningen).
- De in de voortuin gelegen bergingen van type D bevinden zich onder het doorgetrokken dakvlak.

Hooischelf

- Daken worden uitgevoerd in riet of keramische pannen.
- Keuze te bepalen per 2 geschakelde woningen.

Afbeelding 28: Voorbeelden dak + hoekaccenten.

Afbeelding 29: Voorbeelden daken type Schuur'.

Afbeelding 30: Voorbeelden daken type 'Hooischelf'.

Aan-, uitbouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen dienen anders te worden vormgegeven dan het hoofdvolume.
- De materialisatie van aan- en uitbouwen is in aansluiting op het hoofdvolume of geheel afwijkend, daarbij rekening houdend met een materiaalkeuze die passend is binnen het concept van het boerenerf, zoals gepotdekselde delen.
- Dakkapellen dienen voor wat betreft schaal (zowel in breedte als hoogte) duidelijk ondergeschikt te zijn ten opzichte van het gehele dakvlak.
- Dakkapellen met platte daken zijn toegestaan.
- Dakkappellen dienen per bouwmassa eenduidig en in onderlinge afstemming qua materialisatie, kleurgebruik en detaillering te worden uitgevoerd.

Berging

- De in de voortuin gelegen bergingen van type D bevinden zich onder het doorgetrokken dakvlak en zijn zo onderdeel van de architectuur van het hoofdvolume.

Afbeelding 31: Voorbeelden dakkapellen.

Kozijnen en draaiende delen

- Uit te voeren in hout, kunststof of aluminium.
- Kozijnen in lichte kleur (wit, roomwit, lichtgrijs).
- Draaiende delen in donkere kleur (monumentengroen, antraciet).
- Voorkeur voor niet te grote glasvlakken, maar een enigszins fijnmazige raamverdeling.

Details

- Zorgvuldige detaillering, passend binnen het concept van het boerenerf.
- Ingrepen die duurzaamheid ten goede komen, zoals zonnecollectoren, worden zoveel mogelijk integraal in het ontwerp meegenomen.
- Goten van hoofdvolumes uit te voeren als bakgoten voorzien van gootlijsten of mastgoten.

Afbeelding 32: Voorbeelden goot.

Afbeelding 33: Voorbeelden toepassing zonnepanelen.

Algemene richtlijnen - openbare ruimte

Voor de openbare en private buitenruimtes zijn in dit beeldkwaliteitsplan een aantal uitgangspunten vastgelegd om de kwaliteit van het totale plangebied te waarborgen en te handhaven.
In het plangebied is bewust veel ruimte gelaten voor de openbare ruimte om de ruime opzet van een boerenerf te onderstrepen. Tegelijk is er bijzondere aandacht voor het handhaven en realiseren van een groene leefomgeving, zowel voor nieuwe bewoners als omwonenden.

Hierbij is in hoofdlijnen onderscheid te maken in onderstaande onderdelen, welke nader worden toegelicht in dit hoofdstuk:

- Verhardingen
- Waterpartijen
- Erfafscheidingen

Verhardingen

In het plangebied is een duidelijke knip aanwezig tussen voor en achtererf. Dit onderscheid dient ook tot uitdrukking te komen in de invulling van de verharding in deze zones.

Hierbij maken we onderscheid tussen: de verharding op het voorerf en het achtererf welke gebruikt worden voor ieder type verkeer en de paden die slechts benut worden door voetgangers en fietsers.

Voorerf:
De toegangsweg van het voorerf dient op een nette manier aan te sluiten op de openbare weg en bij voorkeur te worden uitgevoerd in gebakken klinkers, keiformaat in rood/bruin of grijstint.

Achtererf:
Het achtererf dient te worden uitgevoerd in gebakken klinkers, keiformaat in rood/bruin of grijstint. Om het eigen karakter van het achtererf te benadrukken is het mogelijk het achtererf in een andere tint bestrating uit te voeren.

Afbeelding 34: Klinkers (keiformaat) t.p.v. erf.

Paden:
Paden dienen rolstoeltoegankelijk te worden uitgevoerd en worden uitgevoerd in gebakken klinkers, dikformaat in rood/bruin of grijstint.

Afbeelding 35: Klinkers (dikformaat) t.p.v. paden en trottoirs.

Waterpartijen

Rondom het plangebied bevinden zich diverse waterpartijen. De bestaande waterpartij ter plaatse van de Korenbloemstraat wordt gedeeltelijk vergroot ten behoeve van watercompensatie, het verbeteren van de kwaliteit van flora en fauna en het verbeteren van de leefomgeving voor bewoners en omwonenden.

De waterranden dienen op verschillende manieren te worden ingevuld:

Aan de zijde van de Korenbloemstraat omliggende wijk zullen de oevers zoveel mogelijk groen en natuurlijk worden ingevuld: met natuurlijke oevers voorzien van inheemse beplanting.

Afbeelding 36: Natuurlijke oevers.

Aan de zijde van het plangebied zullen de oevers voorzien worden van houten beschoeiingen.

Definitieve types voor natuurlijke oevers en beschoeiingen inclusief maatvoering dienen tijdig en in afstemming met het waterschap te worden bepaald.

Afbeelding 37: Beschoeiingen.

Erfafscheidingen

Voor de erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied zijn in dit document voorwaarden vastgelegd. Onderlinge erfafscheidingen vormen geen onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.

Geluidsschermen
De erfafscheidingen ter plaatse van de kopgevels parallel aan de Burgemeester van 't Hoffweg dienen massief uitgevoerd te worden conform het akoestisch onderzoek.

Deze erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en uitstraling van de betreffende woningen en dienen afgestemd te zijn op de bouwmassa.

Uitvoering in steenachtig materiaal waar zo mogelijk oude elementen van de bestaande boerderij in worden verwerkt.

Afbeelding 38: Metselwerk + hergebruik elementen boerderij.

Grenzend aan binnengebied
Erfafscheidingen van de achtertuinen direct grenzend aan de openbare ruimtes aan de binnenzijde van het plangebied dienen zoveel mogelijk groen te worden uitgevoerd en bergingen waar mogelijk geïntegreerd en ondergeschikt: dat wil zeggen niet prominent zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Te denken valt aan hagen, schermen van wilgentenen of gaashekwerken voorzien van begroeiing als hedera. Poorten met deuren in dicht plaatmateriaal of hout.

Aaneengesloten erfafscheiding dienen eenduidig te worden uitgevoerd: van eenzelfde materialisatie, kleurstelling en detaillering.

Afbeelding 39: Voorbeelden erfafscheidingen.

Vrijstaande bergingen bij voorkeur uitgevoerd in naturel hout of zwarte gepotdekselde delen.
Ter plaatse van de groene zone in het middengebied terugliggend ten opzichte van de erfafscheidingen.

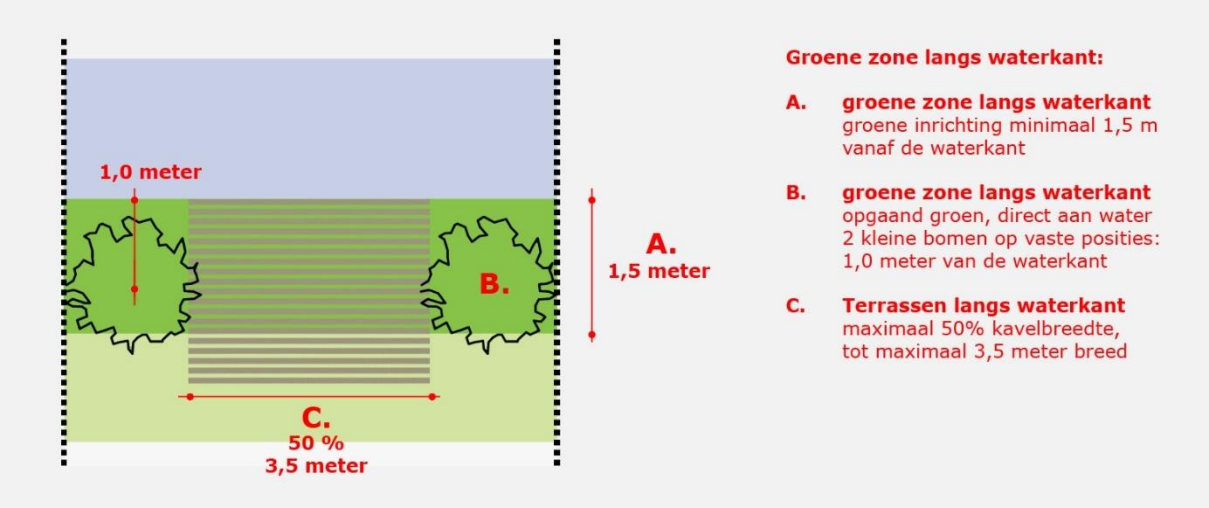
Afbeelding 40: Voorbeelden bergingen.

Langs waterpartijen
Ter plaatse van de achtererfgrenzen aan de waterpartij langs de Korenbloemstraat dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan erfafscheidingen ten einde de groene uitstraling van het plangebied te behouden aan deze randen.

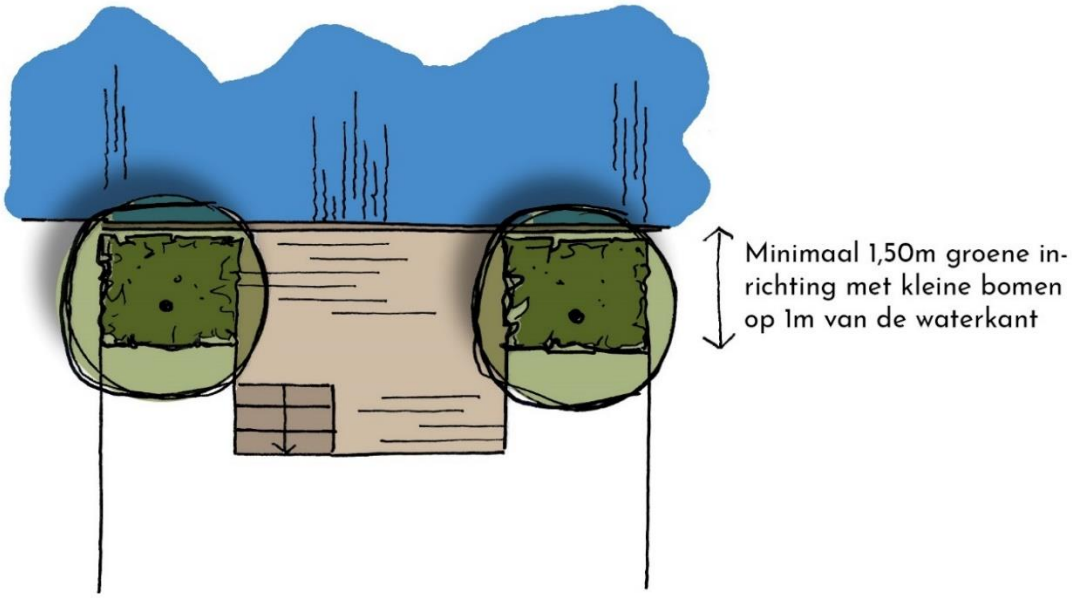
In een zone van 1,5 meter vanaf de waterkant wordt bijzondere aandacht besteed aan een groene invulling: er dient tenminste 50% groen te worden ingevuld (dat wil zeggen voorzien van opgaande beplanting). Daarnaast zullen er in deze zone per kavel 2 bomen worden aangeplant op vaste posities met een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor de bewoners.

In deze zone zijn geen bouwwerken toegestaan.

Terrassen aan de waterkant zijn toegestaan, mits maximaal 50% van de totale kavelbreedte, tot een maximum van 3,5 meter. Terrassen tot maximaal 0,5 meter boven het water dienen geen belemmering te zijn voor het onderhoud en doorstroming van de watergang en dienen te allen tijde te worden afgestemd met het waterschap.



Afbeelding 41: Groene zone in achtererven langs waterpartijen.



Afbeelding 42: Verbeelding groene zone in achtererven langs waterpartijen.

Afbeelding 43: Voorbeelden groene invulling waterzijde.

Afbeelding 44: Voorbeelden terrassen aan waterkanten.

Groen

De groene invulling van het plangebied en de direct aangrenzende groene buitenruimtes aan de Lindtsebenedendijk en Korenbloemstraat hebben het thema 'foodwalk': refererend aan het boerenerf en de hierbij aanwezig vruchtbomen worden diverse al dan niet vruchtdragende bloesembomen aangeplant. De openbare groenzones dienen een uitnodigend karakter te hebben voor mens en dier door bijvoorbeeld het toepassen van blote voetenpaden, insectenhotels, bijenlinten en het hergebruiken van de stammen van te kappen bomen.

Voorerf - boerderij
Het voorerf ter plaatse van de boerderij kan op 2 manieren worden ingericht. Er dient duidelijk te worden gerefereerd aan het traditionele voorerf van boerderijen in de omgeving. Hierbij valt te denken aan elementen als lage groen blijvende hagen, rozen en leibomen met eventueel een kleine moestuin. Het alternatief hierop is ook toegestaan waarbij deze traditionele invulling geheel los wordt gelaten en er meer aansluiting wordt gezocht met de beplanting in de directe omgeving: enkele solitaire niet vruchtdragende bloesembomen in een verder eenduidige en lage groenblijvende beplanting zoals gras of een bodembedekker.

Afbeelding 45: Voorbeelden siertuin boerderij.

Voorerf - boomgaard
Als referentie aan de traditionele boomgaarden voor eigen gebruik dient de zone ter plaatse van type boomgaard te worden ingevuld met een grasland of bloemenweide voorzien van niet vruchtdragende bloesembomen.

Afbeelding 46: Voorbeelden boomgaard met bloemenweide.

Achtererf
Achter de boerderij dient tussen voorerf en achtererf een subtiele afscherming te worden aangebracht, refererend aan de traditionele houtwallen. Hierbij valt te denken aan lage schermen van wilgentenen of resthout uit het gebied of lage hagen van maximaal 1,8 meter hoog.

Afbeelding 47: Voorbeelden houtwal of wilgenschermen.

In het achtererfgebied bevindt zich een grote groene zone, die zo natuurlijk mogelijk dient te worden ingericht: te denken valt aan een bloemenweide of natuurspeeltuin met blotevoetenpad en hergebruik van de stammen van gekapte bomen. Het gebied kan tevens gedeeltelijk mogelijk dienstdoen als wadi. Lage bosschages zijn toegestaan, mits gegroepeerd. In deze zone dienen enkele middelgrote bomen als hoogteaccent. Te denken valt types als de steeneik, honingboom of esdoorn.

De verschillende typologieën bomen, struiken, grasland en overig groen dragen bij aan de biodiversiteit van het plangebied en aan het tegengaan van hittestress door beschaduwing en het toevoegen van groene zones in de openbare ruimte.

Afbeelding 48: Voorbeeld kastanjeboom + bloemenweide en natuurspeeltuin.

Parkeren
Ter plaatse van het centrale parkeergebied dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan groene invulling om te veel verharding te voorkomen: eventuele halfverharding ter plaatste van parkeerplaatsen door middel van bijvoorbeeld grastegels. Verder dienen de aan te planten bomen van een gemiddelde hoogte en open structuur te zijn, zodat er weinig vogels worden aangetrokken (om bevuiling van auto's tegen te gaan) en er qua bezonning zo min mogelijk belemmering is voor de aangrenzende woningen. Te denken valt aan berken of valse christusdoorns.

Afbeelding 49: Voorbeeld bomen + grastegels.

Rondom het plangebied
Rondom waterpartijen dient inheemse beplanting worden toegepast als belangrijke visuele onderbreking en afbakening naar het plangebied. Te denken valt aan rietkragen, middelhoge bosschages en knotwilgen direct grenzend aan de waterzijde.

Afbeelding 50: Rietkraag en diverse typen knotwilgen.

De openbare groenzones rondom het plangebied dienen een uitnodigend karakter te hebben voor mens en dier door bijvoorbeeld het toepassen van blote voetenpaden, insectenhotels, bijenlinten en het hergebruiken van de stammen van te kappen bomen. Hierdoor ontstaan een buffer naar het plangebied een aangename verblijfsruimte voor bestaande en toekomstige bewoners.

Afbeelding 51: Uitnodigende groene omgeving voor mens en dier.

De bomen aan de zijde van de Burgemeester van 't Hoffweg zullen worden vervangen door bomen met een uitstraling passend bij het plangebied. Deze zone zal opnieuw een groene invulling krijgen door het toepassen van een divers aanbod aan middelgrote bomen zoals notenbomen Turkse amberbomen.

Afbeelding 52: Notenbomen Turkse amberbomen.