



Kader

**BEELDKWALITEIT ERFSCHIEDINGEN
HERONTWIKKELING BOUQUET,
ZWIJNDRECHT**



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

A.B. Van Pelt projektontwikkeling B.V.

Documentnaam:

1023-Bouquet-jg-beeldkwaliteitskader

Wijzigingsdatum:

26 juni 2015

ruimtelijke
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

1 Inleiding

A.B. Van Pelt projektontwikkeling B.V. heeft het voornemen om de locatie Bouquet in Zwijndrecht te herontwikkelen tot maximaal 26 patio-woningen. Doel is om deze woningen in nauw overleg met de toekomstige bewoner uit te werken. Hierbij is er flexibiliteit in kavelmaat, omvang van de woning en het wel of niet toepassen van een verdieping. Op deze wijze wordt maximaal aangesloten op de vragen uit de markt.

De uiteindelijke verschijningsvorm van de woningen staat op dit moment dus nog niet vast. Toch wil de gemeente graag op voorhand een aantal kaders meegeven voor de ontwikkeling. Aspecten als hoogte, voorgevelpositie en aantallen liggen vast in het bestemmingsplan. Dit document gaat in op de erfsscheiding aan de zijde van de Hoofdland. Deze weg is onderdeel van het hoofdwegennet van Zwijndrecht en dus een belangrijke openbare route. Het is dus van belang dat de uitstraling naar deze weg optimaal is. Om die reden zijn er studies verricht naar deze straatwand en in overleg met de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld in dit document.



vogelvlucht bestaande situatie, Hoofdland op de voorgrond (bron: Bingmaps)



locatieaanduiding op luchtfoto (bron: www.globespotter.nl)

Plangebied (in rood)



Hoofdland met bestaande bebouwing, gezien vanuit oosten



Hoofdland met bestaande bebouwing, gezien vanuit westen



Bestaande woonbebouwing aan Bouquet

2 Plan

Structuur

De structuur bestaat uit 6 stroken patiowoningen van 3 tot 6 woningen. Elke woning heeft een basis van 1 laag met de mogelijkheid om een tweede laag over een beperkt deel te realiseren. Zo ontstaat een gevarieerde bebouwing.

De woningen aan de Hoofdland lopen gedeeltelijk door tot op de erfgrans. Op de koppen van het bouwveld (noord-zuid wegen) is sprake van een zone met voortuinen en langs de Bouquet is een gestaffelde bebouwing aanwezig.

In dit document wordt verder ingegaan op de verschijningsvorm aan de Hoofdland.

Beeldkwaliteit

De bebouwing presenteert zich in eerste instantie op de interne ontsluiting en de korte stukken van de Bouquet. Het is echter van belang dat ook aan de Hoofdland en de Bouquet aan de noordzijde een hoogwaardig beeld met 'voorkantkwaliteit' wordt gerealiseerd. Daarbij horen zicht op de woonfunctie met bijbehorende gevelopeningen en zorgvuldig vormgegeven gevels en overgangen van privé naar openbaar gebied. Hierdoor ontstaat het gewenste kwalitatieve straatbeeld dat van belang is voor een goed inpassing in de omgeving.

Omdat het soort en aantal van de woningen niet bekend is, en ook de gewenste volumes per woning niet, is op dit moment de beeldkwaliteit nog niet vast te leggen. Dit temeer omdat het de wens is om ook op het vlak van beeldkwaliteit aansluiting te zoeken bij de wensen van de toekomstige bewoners. In deze fase van het proces is het dus nog niet wenselijk om regels op te nemen.

De straatwand aan de Hoofdland vormt hier een uitzondering op, gezien het belang van deze wand op groter schaalniveau. Hierbij is het vooral van belang dat er aandacht is voor de erfscheidingen omdat daar het risico aanwezig is van schuttingen of andere ongewenste erfscheidingen. Hier zal een hoge kwaliteit erfscheiding moeten komen met dezelfde kwaliteit als de architectuur van de patiowoningen.

In het proces van de omgevingsvergunning zal de welstandscommissie uiteraard de toetsing verzorgen waarbij de hoogwaardige uitstraling van de gevels langs de Hoofdland en Bouquet uitdrukkelijk aandachtspunt is.

Programma:
25 patio's beukmaat 8,5m

Parkeren:
25 x 1,5 = 37,5 pp benodigd
15 x 1,0 = 15 pp op eigen terrein
10 x 2,0 = 20 pp op eigen terrein
12 pp openbaar gebied
totaal 47 pp gerealiseerd

Voorstel projectmatige erfscheidingen

-  haag circa 1,0 m. hoog
-  groene erfscheiding max. 2,0 m. hoog
-  plantenbak of muur mee ontwerpen met woningen van 0,5m – 1,0m hoogte
-  plantenbak of muur mee ontwerpen met woningen van 0,5m – 1,0m hoogte en een begroeid hekwerk niet zijnde een schutting, of een haag, met een totale hoogte van maximaal 2 m



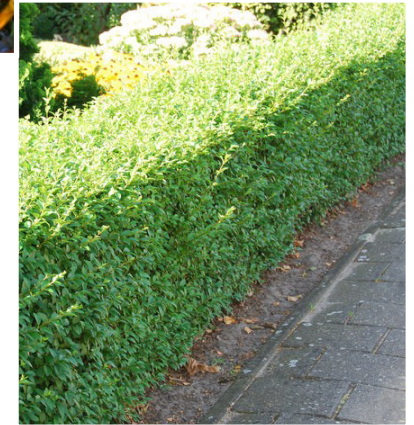
erfscheiding Hoofdland

De situatietekening op pagina 5 laat zien waar welke erfscheidingen dienen te komen. langs de Bouquet en de insteek straatjes komt een projectmatig aangebrachte groene erfscheiding. Dit als contrast tegenover het stenige karakter dat ontstaat door de patio-woningen. Zo wordt een zachte overgang gecreëerd naar de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een informeel woonmilieu dat aansluit op het karakter van de Bouquet.

De Hoofdland is een meer 'stedelijke' route en hier is dan ook een meer formele erfscheiding wenselijk. er wordt daarom gekozen voor een harde erfscheiding in de vorm van een plantenbak en/of muur eventueel gecombineerd met een hekwerk (niet zijnde een schutting). Dit altijd aangevuld met hagen danwel begroeid met klimop beplanting. In alle gevallen zal de gekozen oplossing zorgvuldig afgestemd dienen te zijn op de architectonische uitwerking van de woningen. Hiernaast is de ambitie in enkele referentiebeelden gevat.

Voor de uitwerking van de erfscheidingen dient de situatietekening op pagina 5, met legenda, als kader.

Op de volgende pagina is een voorbeeld van de mogelijke uitwerking van de erfscheiding aan de Hoofdland getekend.



Combinatie tuinmuur met haag/hederascherm en plantenbak voor de woning.



