



ARIA-ZUID, GOES

Beeldkwaliteitsplan

Rotterdam, maart 2022



Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan voor ARIA-Zuid te Goes is opgesteld door Kokon Architectuur & Stedenbouw in opdracht van Fraanje in samenwerking met de gemeente Goes.

Rotterdam, maart 2022



Kokon Architectuur & Stedenbouw B.V.

Groot Handelsgebouw, Stationsplein 45

3013 AK Rotterdam

+ 31 (0)10 411 71 80

info@kokon.nl

www.kokon.nl



Fraanje aannemingsbedrijf

Nieuwe Krayertsedijk 37

4458 NK 's-Heer Arendskerke

+ 31 (0) 113 61 55 00

info@fraanje.com

www.fraanje.com



INHOUDSOPGAVE

EEN DORP IN DE STAD	4
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
ruimtelijke eenheden	8
een groen plan	20
WELSTANDSCRITERIA	26
zeeuwse bouwtradities	27
criteria ruimtelijke eenheden	29
architectuur	30
openbare ruimte	34



EEN DORP IN DE STAD

Een dorp in de stad, dit was de basisgedachte bij het ontwerp en de ontwikkeling van plan ARIA, waarvoor in 2010 het Welstandsplan is vastgesteld. Nu anno 2022 circa de helft van het plan is gerealiseerd, blijkt dit een gedachte te zijn die werkt. ARIA heeft een aangename, informele uitstraling, mensen wonen er graag, de architectuur en stedenbouw spreken een brede doelgroep aan. ARIA-Noord is inmiddels nagenoeg afgerond en de ontwikkeling van ARIA-Zuid staat in de startblokken. Het ligt gezien het succes van ARIA-Noord voor de hand om verder te werken met de bewezen ontwerputgangspunten.

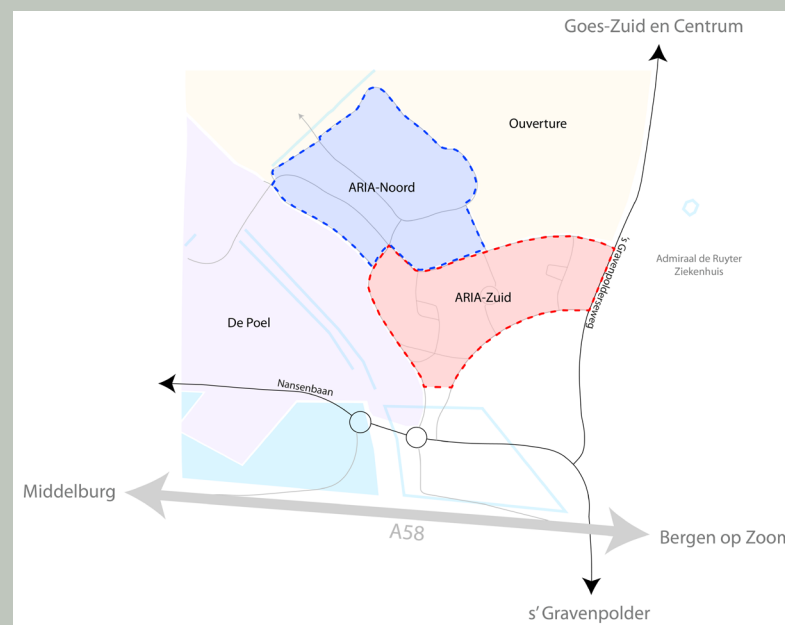
4

Volgens de Welstandsnota Goes uit 2013 valt het plangebied van ARIA onder categorie 4: naoorlogse woningbouw, thematische in- en uitbreidingen (1990-2012). Er wordt hierbij verwezen naar het Welstandsplan van Ad Habets uit 2010. Omdat het stedenbouwkundig plan voor ARIA-Zuid sindsdien is herzien, bestaat de wens om voor dit plandeel het beeldkwaliteitsplan te actualiseren. Dit biedt de gelegenheid om nieuwe inzichten en actuele thema's in het beeldkwaliteitsplan op te nemen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan voor ARIA-Zuid vervangt het 'Welstandsplan ARIA Goes' dat Ad Habets voor ARIA-Noord schreef. Tegelijkertijd wordt een groot aantal van de uitgangspunten uit dit Welstandsplan herhaald en opnieuw voor het voetlicht gebracht.

Door Ad Habets, stedenbouwkundige van ARIA-Noord en auteur van het Welstandsplan uit 2010, is veel zorg besteed aan de omschrijving van de kwaliteiten die ARIA tot een 'dorp in de stad' maken, een Zeeuws dorp bovendien. Om de continuïteit van ARIA als geheel te garanderen, zijn de hoofdstukken 'Zeeuwse bouwtradities' en 'Welstandscriteria ARIA' grotendeels overgenomen uit het 'Welstandsplan ARIA Goes'. Teksten en afbeeldingen uit deze hoofdstukken zijn uit dit plan hergebruikt en

aangepast waar nieuwe inzichten daarom vragen.

Dit welstandsplan spreekt een intentie uit. De criteria geven richting, maar zijn niet zaligmakend. Voor goed gemotiveerde afwijkingen kan in overleg met de welstandscommissie een uitzondering worden gemaakt.



Figuur 1: Ligging plangebied ARIA, Goes



Figuur 2: Reeds gerealiseerde woningen in ARIA-Noord

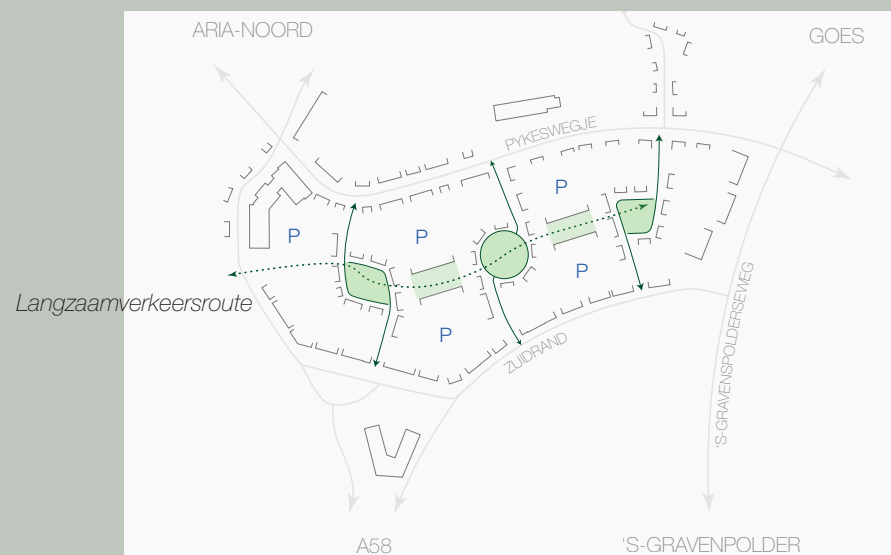


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ARIA-Zuid vormt één geheel met ARIA-Noord. Dit uit zich onder meer in een continuïteit van sfeer, uitstraling, materiaalgebruik, straatprofielen en korrelgrootte. Het plan wordt gekarakteriseerd door een schakeling van openbare ruimtes, verbonden door een langzaamverkeersroute lopend van het park aan de westzijde naar de 's Gravenpolderseweg aan de oostzijde. Het plan is kleinschalig en informeel. Woningen liggen aan rustige straatjes of aan een pleintje, hof of parkje.

Ontmoeting en interactie tussen bewoners wordt gestimuleerd in een openbaar gebied dat zo veel mogelijk is toegesneden op de voetganger. Autobewegingen worden zo kort mogelijk gehouden en parkeren gebeurt voor het overgrote deel in parkeerkoffers in het hart van de bouwvelden. Deze parkeerkoffers zijn compact en efficiënt. ARIA-Zuid onderscheidt zich met name van ARIA-Noord door de omgang met de openbare ruimte. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woningen, de ruimte centraal in de bouwvelden is bestemd voor het maken van een efficiënte parkeeroplossing.

Het stedenbouwkundig ontwerp schept de condities om in de verdere uitwerking een plan te maken waarin groen een hoofdrol speelt. Groen speelt een belangrijke, soms onderschatte rol bij het creëren van een aangenaam en gezond leefklimaat. Een zorgvuldige groeninrichting helpt om aangename verblijfsplekken te creëren, biodiversiteit te stimuleren en draagt direct bij aan het geluk en gezondheid van bewoners.



Figuur 3: Overzicht ruimtelijke eenheden ARIA-Zuid



Figuur 4: stedenbouwkundig plan ARIA-Zuid, Maart 2022



Ruimtelijke eenheden

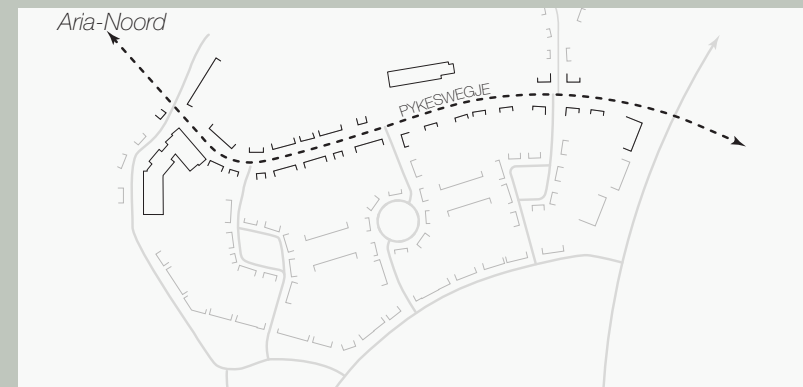
Het stedenbouwkundig plan voor ARIA-Zuid kent verschillende ruimtelijke eenheden met ieder zijn eigen kwaliteit. De randvoorwaarden die dit beeldkwaliteitsplan schept voor de vormgeving van het plan, beogen de kwaliteiten die in de stedenbouw verankerd liggen, te versterken.

Woningen in ARIA-Zuid liggen altijd aan een duidelijk herkenbare plek in het

stedenbouwkundig plan: aan het Pykeswegje, aan een van de pleintjes of hofjes, of aan de Zuidrand (zie figuur 3). Alle woningen in het plan dragen bij aan het gevoel in een dorp te wonen, en aan het Zeeuwse karakter van ARIA. Toch kent iedere ruimtelijke eenheid zijn eigen nuance. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten op hoofdlijnen.

Pykeswegje

Aan de noordkant van ARIA-Zuid ligt het Pykeswegje, een historische weg, die van de naastgelegen buurt 'Ouverture' door ARIA slingert en aansluit op de 's Gravenpolderseweg. Aan het Pykeswegje wordt continuïteit nagestreefd. Het Pykeswegje is de verbindende schakel tussen ARIA-Noord en ARIA-Zuid, loopt van de uiterste Noordwesthoek van het plan naar de 'Gravenpolderseweg. Hier worden het bestaande en nieuwe deel van ARIA samengesmeed tot een herkenbaar element. De specifieke regels die zijn opgesteld voor het Pykeswegje in het Welstandsplan uit 2010 blijven van kracht. Daarbij zijn met name het straatprofiel en de rooilijn de factoren die voor verbinding zorgen. Om het Pykeswegje als verbindende route te kunnen ervaren, is het de ambitie om de elementen die de weg karakteriseren zoveel mogelijk te continueren. Het gaat daarbij zowel om het straatprofiel, inclusief beplanting en materialisering, als om de bebouwing langs de straat. Het Pykeswegje zal als buurtontsluiting niet toegankelijk zijn voor auto's vanaf de 's Gravenpolderseweg.



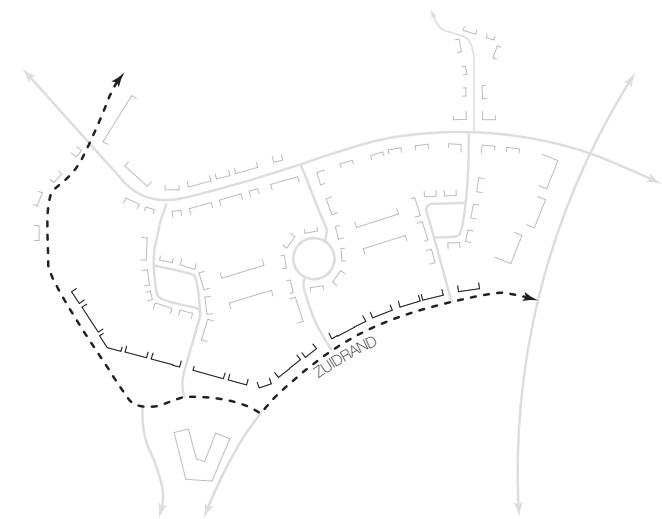
Figuur 5: De sfeer van de bebouwing aan het Pykeswegje wordt doorgetrokken van ARIA-Noord naar ARIA-Zuid



Figuur 6: Gerealiseerde bebouwing aan het Pykeswegje in ARIA-Noord

Zuidrand

De Zuidrand van het plan vormt de begrenzing van ARIA. Het biedt voor de bezoeker of bewoner die vanaf de Nansenbaan komt de eerste aanblik van de buurt. De Zuidrand is de dorpsrand van ARIA. Woningen liggen hier met hun voorkant naar de straat. Een deel van de dorpsrand is geluidbelast. Om 'doorleken' van het geluid naar ARIA te voorkomen, zullen er relatief weinig openingen tussen de woningen komen. Een rijtje zal echter niet uit meer dan zes woningen bestaan. Ook ligt er langs een deel van dorpsrand een gasleiding. Deze stelt eisen aan de mate waarin gevelopeningen kunnen worden toegepast en aan de brandwerendheid van de gevel.



Figuur 7: De Zuidrand van ARIA-Zuid vormt de begrenzing van het plangebied ARIA.



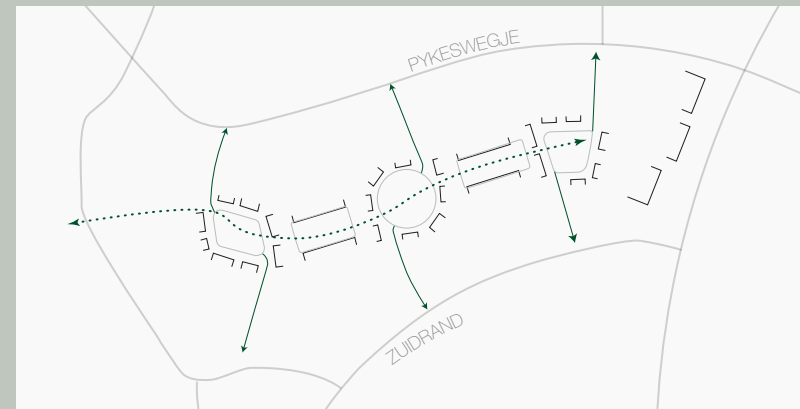
Het beeld dat aan de Zuidrand wordt nagestreefd is dat van een diverse, pandsgewijze opbouw. De Zeeuwse uitstraling komt terug in alle woningen, variatie wordt gezocht in kleurstelling, kapvorm, rooilijn, gevelopeningen, ornamentiek en materiaalgebruik. De maximale architectonische korrelgrootte bestaat uit drie woningen. Dit houdt in dat er niet meer dan drie woningen met dezelfde architectonische uitstraling naast elkaar mogen worden geplaatst. Er dient dan een variatie te worden gebruikt, bijvoorbeeld een verspringing, topgevel of kleurverschil.

Een hedendaagse interpretatie van de Zeeuwse traditie, een woning met uitgesproken moderne vormgeving, is bij uitzondering mogelijk. Bebouwing mag twee lagen met een kap zijn. Een woning met een langskap en doorgaande goot is toegestaan, echter bij maximaal drie aaneengesloten woningen. Bij de vierde woning, dient de goot te worden onderbroken door een topgevel, dakkapel, of vergelijkbaar architectonisch element.

Pleintjes en hofjes

Centraal in het plangebied, van west naar oost, loopt een schakeling van openbare ruimtes die loopt van het park langs het spoor tot de 's Gravenpolderseweg. Deze ruimtes bestaan uit pleintjes en hofjes, intieme ruimtes, bedoeld voor spel, ontmoeting, interactie, maar ook voor rust en groen. De ruimtes kenmerken zich door 'eenheid in verscheidenheid'; het beeld zal samenhangend zijn, tegelijk zal ieder van de ruimtes zijn eigen karakter krijgen.

Het plan voor ARIA-Zuid kent drie pleintjes en twee hofjes. De hofjes zijn openbaar toegankelijke, intieme ruimtes. De bewoner van het hof voelt zich eigenaar, niet alleen van zijn woning, maar ook van de openbare ruimte. De bezoeker is welkom, maar voelt zich te gast. De architectuur aan het hof vormt een eenheid. Architectuur, erfscheidingen en openbare ruimte werken samen en versterken elkaar.



Figuur 8: De hofjes en pleintjes worden verbonden door een langzame, groene route. Elk hofje en pleintje heeft zijn eigen vorm en karakter.

De overgang tussen privaat en openbaar verdient bijzondere aandacht. De bewoner moet zich vrij voelen het hof als zijn gedeelde voortuin te beschouwen. De inrichting van het hof zorgt voor een gevoel van eigenaarschap en nodigt uit om het hof te gebruiken. Woningen staan met hun gevel tegen de openbare ruimte, of hebben een ondiepe 'Delftse stoep'. De inrichting van het hof nodigt bewoners uit om de zone langs de gevel te gebruiken voor het plaatsen van planten, bloemen en zitgelegenheid. De woning is zo ontworpen dat interactie tussen woning en openbare ruimte bewust wordt gestimuleerd, dit creëert een gevoel van eigenaarschap. De hofjes zijn hooguit aan één zijde toegankelijk voor auto's en dan slechts voor bewoners en hulpdiensten. De twee hofjes zijn qua architectuur en uitstraling familie van elkaar maar zijn geen identieke tweeling.

De drie pleintjes bevinden zich aan de langzaam verkeersroute van West naar Oost, maar ook aan de voor auto's toegankelijke verbindingen tussen het Pykeswegje en de dorpsrand. De pleintjes zijn daarom drukker bezocht dan de hofjes en meer openbaar van karakter. De inrichting nodigt uit tot spel, ontspanning en ontmoeting. Bebouwing aan de pleintjes bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen stralen per pleintje eenheid, samenhang en verwantschap uit. De woningen aan een pleintje zijn echter niet identiek. Iedere woning krijgt zijn eigen identiteit en eigenheid, de nadruk ligt echter op de samenhang. Ook de erfscheidingen dragen bij aan deze samenhang. De inrichting hiervan valt onder de regie van het nog op te stellen inrichtingsplan. De uitstraling van de erfscheiding aan de voorzijde van de woning zal groen zijn, de uitwerking versterkt het gevoel van samenhang. De drie pleintjes zijn verschillend van karakter. Ze verschillen in vorm, inrichting en gebruik. Ook de architectuur zal per pleintje in nuance verschillen. Net als voor de hofjes geldt dat de architectuur van pleintjes familie van elkaar zijn.



Figuur 9: Voorbeeld van het beoogde karakter van een van de hofjes in ARIA-Zuid



Figuur 10: Voorbeeld van het beoogde karakter van een van de pleintjes in ARIA-Zuid



Beeldbepalende panden en speciaal programma

Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat een aantal woningen als vanzelfsprekend de aandacht vraagt, omdat bijvoorbeeld een zichtlijn eindigt bij een woning of een woning op een kruising van wegen staat.

De beeldbepalende panden vragen extra aandacht van de architect. De werking van de bouwmassa in het straatbeeld dient bewust in het architectonisch ontwerp te worden betrokken. Die werking is er op drie niveaus: de gestalte van het gebouw als geheel (silhouet, massa), de geleding van de gevels en de uitwerking van onderdelen (raam, deur, goot) en accessoires (luifel, luik, stoep, dakkapel). Het ontwerp is geslaagd als de bijzonderheid van de plek een antwoord krijgt in de eigenaardigheid van het gebouw. Het komt er op aan daarbij de juiste toon te vinden tussen de uitersten van onverschilligheid en overdreven effectbejag. Voorop staat de samenhang binnen een groter verband van eenvoudig geproportioneerde huizen.

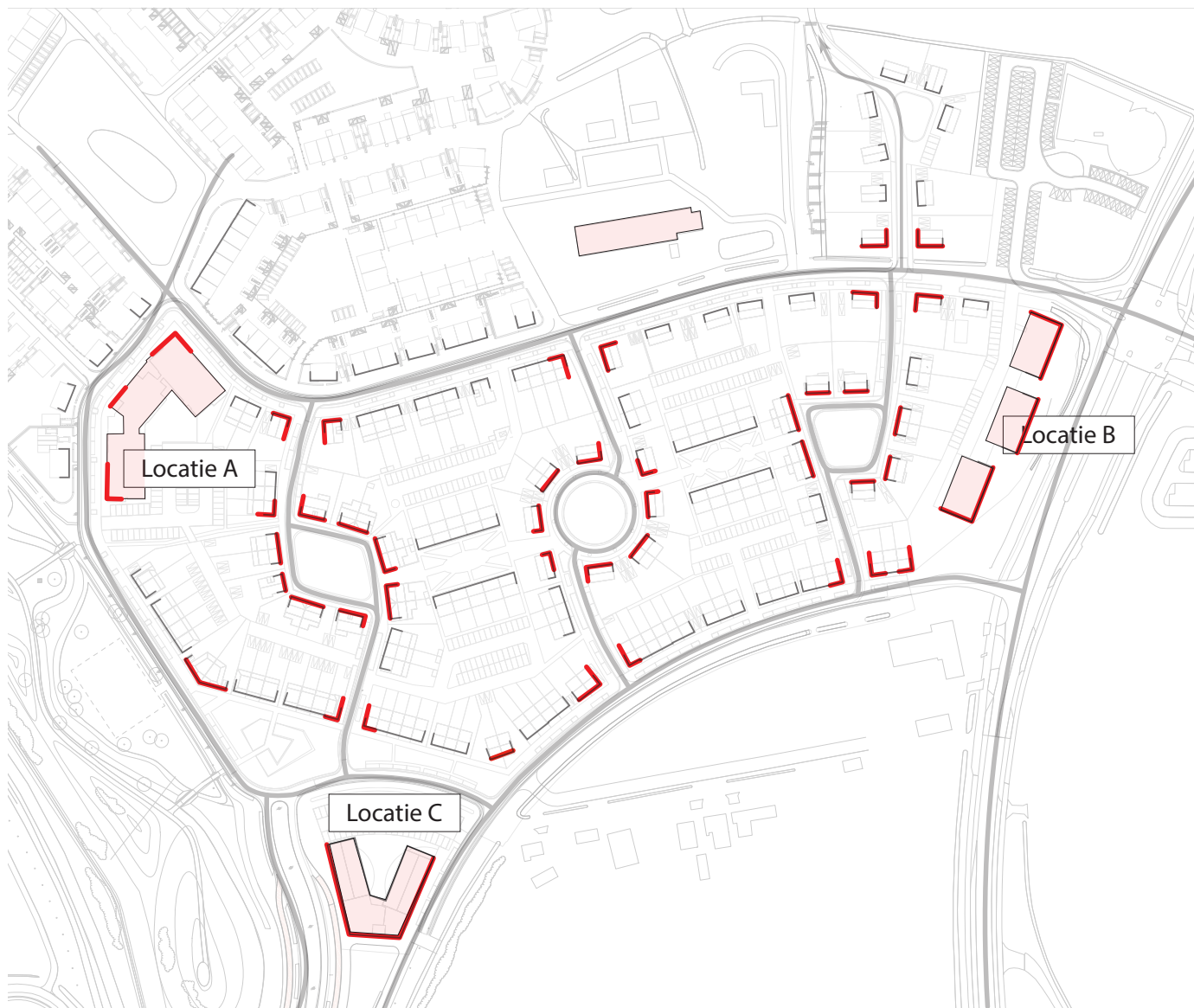
Op een aantal plaatsen (locatie A, B en C) is ruimte voor bijzonder programma, anders dan de gebruikelijke grondgebonden woningen. Het betreft gestapeld programma met een invulling voor bijvoorbeeld zorgbehoevende mensen, tijdelijke bewoning door zorgpersoneel, of zorgprogramma. Ook deze bebouwing zal voldoen aan de voor het gehele plan geldende wens een plan te maken dat past bij de Zeeuwse bouwtradities. Een hedendaagse interpretatie van de tradities is voorstelbaar. De gebouwen zijn vanuit hun vorm en programma bijzonder en mogen dat in de architectonische uitwerking ook tonen. Wel dienen ook deze gebouwen rekenschap te geven van de context. Ze vormen de uitzondering, maar vormen wel een geheel met de gebouwde omgeving.

Locatie A bevindt zich in de hoek Luitstraat/Pykeswegje, tussen de grondgebonden woningen. De kunst is een gebouw te ontwerpen waarbij de architectuur de schaal van het gebouw niet ontkent, maar wel zodanig opdeelt en proportioneeert, dat deze zich voegt naar de omgeving. Entrees bevinden zich aan de straat.

Locatie B ligt aan de 's Gravenpolderseweg, tussen het Pykeswegje en de Bugelweg. Ook hier geldt dat het de opgave is om de schaal van het gebouw te laten aansluiten bij de kleinschalige, fijnmazige verkaveling van ARIA en de directe omgeving. Het gebouw (of gebouwen) toont zich niet alleen aan de voorbijgangers op de 's Gravenpolderseweg, hij markeert ook de entree van het plangebied en begeleidt een hoofdfietsroute.

Locatie C ligt aan de Zuidrand van het plan, het is een solitair gebouw, dat komend vanaf de Nansenbaan direct in het oog springt. Alleen al door zijn ligging is het gebouw een blikvanger. Het is mogelijk dat dit gebouw zich in hoogte onderscheidt van de omgeving. Ook hier wordt gevraagd om een gebouw met een historische signatuur, die past bij de beeldkwaliteit van ARIA. Het is echter goed mogelijk deze wens op een hedendaagse manier te beantwoorden.

Op ieder van deze locaties verdient de uitwerking van de buitenruimte bijzondere aandacht. Op maaiveldniveau wordt het gehele kavel ingericht op een manier waaruit blijkt dat het kavel en gebouw bij elkaar horen. Op het kavel mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De erfgronden van deze kavels worden duidelijk gemarkeerd op een natuurlijke wijze, dit kan bijvoorbeeld door middel van een haag, greppel, of incidenteel met een metalen hekwerk. Op de verdieping gelegen woningen zullen, afhankelijk van de grootte en doelgroep, worden voorzien van een balkon. Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven, zijn duidelijk onderdeel van de architectuur en met zorg vormgegeven. Toepassen van glas als borstwering is niet toegestaan.



Figuur 11: De beeldbepalende panden en belangrijke gevels in ARIA-Zuid



Bouwhoogte, goothoogte, kap, aan- en bijgebouwen

Om de aansluiting op ARIA-Noord goed vorm te geven is een zorgvuldige omgang met bouwvolume en kapvorm cruciaal. ARIA-Noord bestaat voor een groot deel uit woningen van één of anderhalve laag met kap. Ook woningen van twee lagen met kap komen voor, als accent in een rij met lagere woningen, maar ook langs de zuidrand van het plan. Variatie in bouwhoogte is gewenst om een afwisselend beeld te genereren.

ARIA-Zuid kent een grotere diversiteit aan stedenbouwkundige ruimtes dan ARIA-Noord, en daarmee een breder scala aan bouwhoogtes. Een volledige tweede bouwlaag onder de goot is voorstelbaar indien de stedenbouwkundige ruimte daar aanleiding toe biedt, bijvoorbeeld aan de Zuidrand van het plan of aan de pleintjes. Aan de Zuidrand vervult de bebouwing ook een rol in de geluidwering. Mede daarom is het gewenst hier overwegend twee lagen met kap te bouwen. De twee hofjes die in het plan zijn opgenomen zullen juist grotendeels een lage goot krijgen, ter versterking van het kleinschalig karakter van de plek.

Het overgrote deel van de woningen is gelegen aan een bijzondere openbare ruimte: aan een plein, hof, aan de Zuidrand van het plan met deels vrij zicht, of aan het Pykeswegje. De kaprichting draagt bij aan het karakter van de ruimte waar de woning aan ligt. Bij de hofjes is het van belang dat er per plein/hof een samenhangende keuze gemaakt wordt.

Aan het Pykeswegje worden de regels gevolgd die ook gelden voor het reeds gerealiseerde deel van deze straat: de nok loopt hier over het algemeen evenwijdig aan de straat. Dwarskappen komen bij uitzondering voor: op straathoeken of als schilderachtige onderbreking

van een straatwand met langskappen. Een dwarskap benadrukt de individualiteit van de woning. Hij valt onmiddellijk op in het perspectief van de straat. De individualiteit van de woning in de straat komt eerder naar voren in secundaire kenmerken zoals afwisseling in goothoogte of steenkleur of de vormgeving van toegevoegde elementen zoals dakkapel, gootlijst en luifel.

Een plaatselijke doorbreking van de gootlijn door de gevel is echter goed denkbaar. Ook verschillende goothoogten binnen een woning passen in het beeld. De gootlijn die moduleert tussen de 3- en 6-meterlijn accentueert het individuele karakter van de panden.

De dakhelling varieert tussen 40 en 65 graden. Aanbouwen en overstekende dakdelen kunnen een kleinere hellingshoek hebben. Gebouwen met gestapelde woningen mogen een flauwere of steilere helling toepassen. De dakhelling kan binnen een dakvlak variëren. De hellingshoeken leiden over het algemeen tot gebouwen waarin de kap het toonaangevende onderdeel is.

Met de toename van bezittingen zoals auto's, fietsen en recreatie-uitrusting en door de ontwikkeling van het thuiswerken is de behoefte aan grote en goede bijgebouwen gestegen. De schuur, de carport of zelfs een bewoonbaar huisje in de tuin zijn wezenlijke bestanddelen van de bebouwing geworden. Hun plaats, vorm, omvang, uitbreidbaarheid en bereikbaarheid moeten in een kavelplan goed verdisconteerd zijn.

Aan- en bijgebouwen zijn even variabel in vorm als hoofdgebouwen. Mensen met de kleinste huizen hebben de grootste drang om bij te bouwen. Dan is het fijn als het kavel daar ruimte voor biedt, de plattegrond van het huis er op is berekend en het bestemmingsplan geen onnodige drempels opwerpt.



Maximale bouwhoogtes

- 1 bouwlaag + kap
- 1 à 1,5 bouwlaag + kap
- 1 à 1,5. Incidenteel 2 bouwlagen + kap
- 2. Incidenteel 1 à 1,5 bouwlagen + kap
- 2 bouwlagen + kap
- 3 bouwlagen + kap
- 4 bouwlagen + kap
- 6 bouwlagen + kap

Figuur 12: De maximale bouwhoogtes van gebouwen in ARIA-Zuid



Tussen huis en straat: de stoep en de voortuin

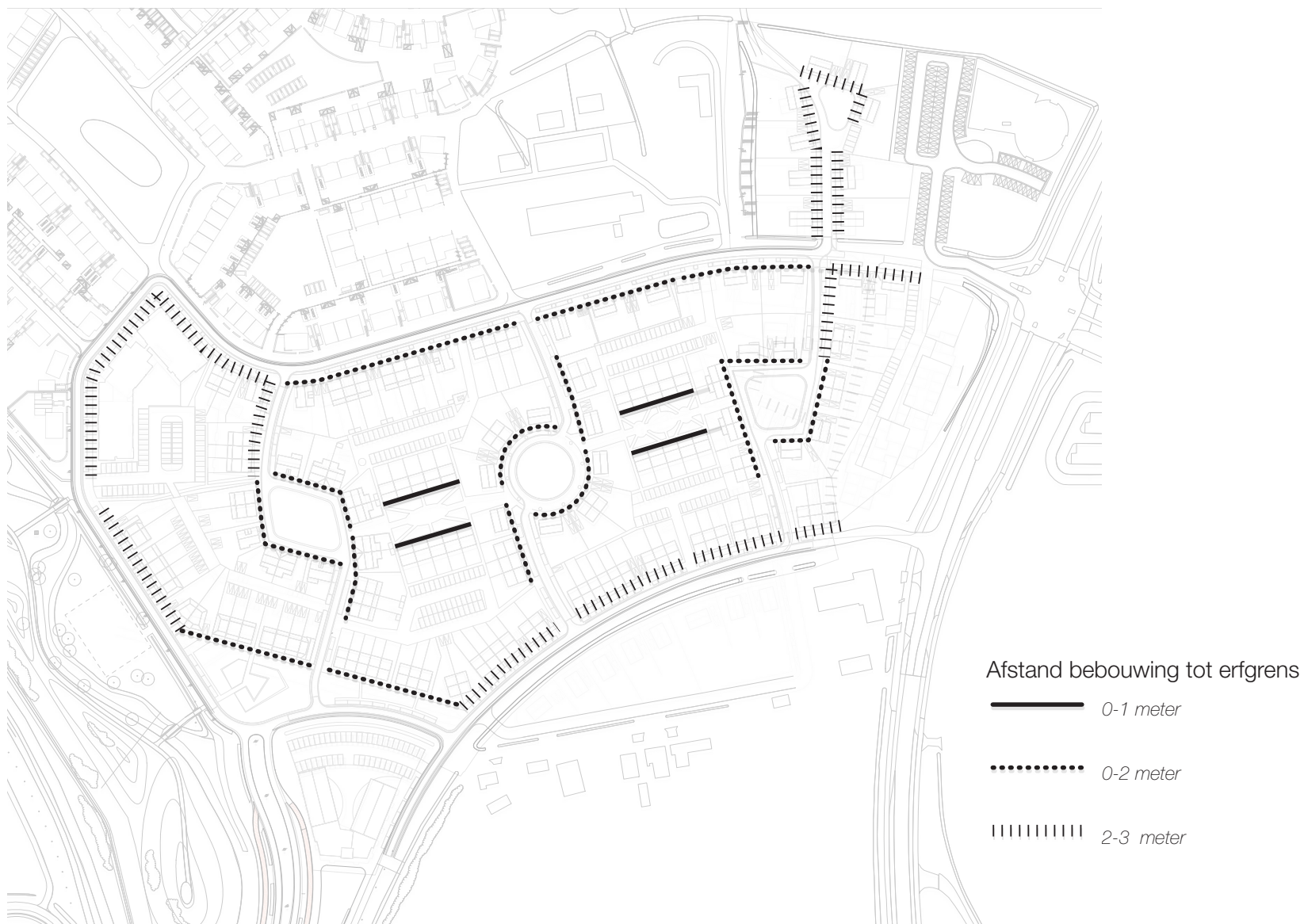
In de dorpse omgeving van ARIA is het gewenst dat er wordt gezocht naar het mogelijk maken van contact tussen woning en straat. Een goede relatie tussen woning en straat bevordert het gevoel van veiligheid en zorgt voor interactie met buurtgenoten en betrokkenheid van de bewoner bij de openbare ruimte waaraan hij leeft. De ruimte voor de woning bestaat uit een stoep of voortuin.

De stoep is een platform aan de voorzijde van het huis dat nog tot het privéterrein behoort. Hij beslaat minder dan 2 meter en is geheel of gedeeltelijk verhard. Het is de uitloopzone van het huis, een tussengebied dat er voor zorgt dat iemand die het huis verlaat niet direct op straat staat of met een voorbijganger in botsing komt. Even sterk als de voortuin draagt de stoep het stempel van de bewoner, maar anders dan de tuin is de stoep ook een sociale ruimte, een plek van reële uitwisseling tussen bewoner en voorbijganger. Je kunt tegen het raam tikken in plaats van de bel gebruiken. Er staat een bankje of er hangt een luifel boven de deur. Planten in de stoepzone zijn een geschenk van het huis aan de straat. De dieptemaat van de stoep is van dezelfde ordegrootte als de afstand die je aanhoudt als je met iemand praat. De stoep komt met name voor aan het Pykeswegje en in de hofjes.

De voortuin onderscheidt zich van de stoep door de inrichting, materialisatie en afbakening. De voortuin is van de openbare afgescheiden door een markering, doorgaans een haag of een hekje, de inrichting is bij voorkeur overwegend groen. Een diepe voortuin van meer dan drie meter is in beginsel niet gewenst. Op de kaart in figuur 14 is de afstand tussen de gevel en de erfgrans weergegeven.



Figuur 13: Zeeuwse stoepen



Figuur 14: Afstand van bebouwing tot de erfrens in ARIA-Zuid



De heining en erfgrenzen

Eigendom eindigt bij de kavelgrens. Markeren van die grens of territoriumafbakening is aangeboren bij mens en dier. Wie gesteld is op privacy in zijn tuin en vreemde blikken wil buitensluiten richt een heining op. Niet iedereen is daarin even rigoureuus. De één beperkt zich tot het afschermen van de buitenplek waar men het meest verblijft: het terras bij de achterdeur. Een haag of hek voldoen voor de rest van het kavel. De ander trekt een schutting langs de hele zij erfgrrens. Wie kleine kinderen heeft of huisdieren gaat soms over tot een dichte afscherming van de hele achtertuin.

18

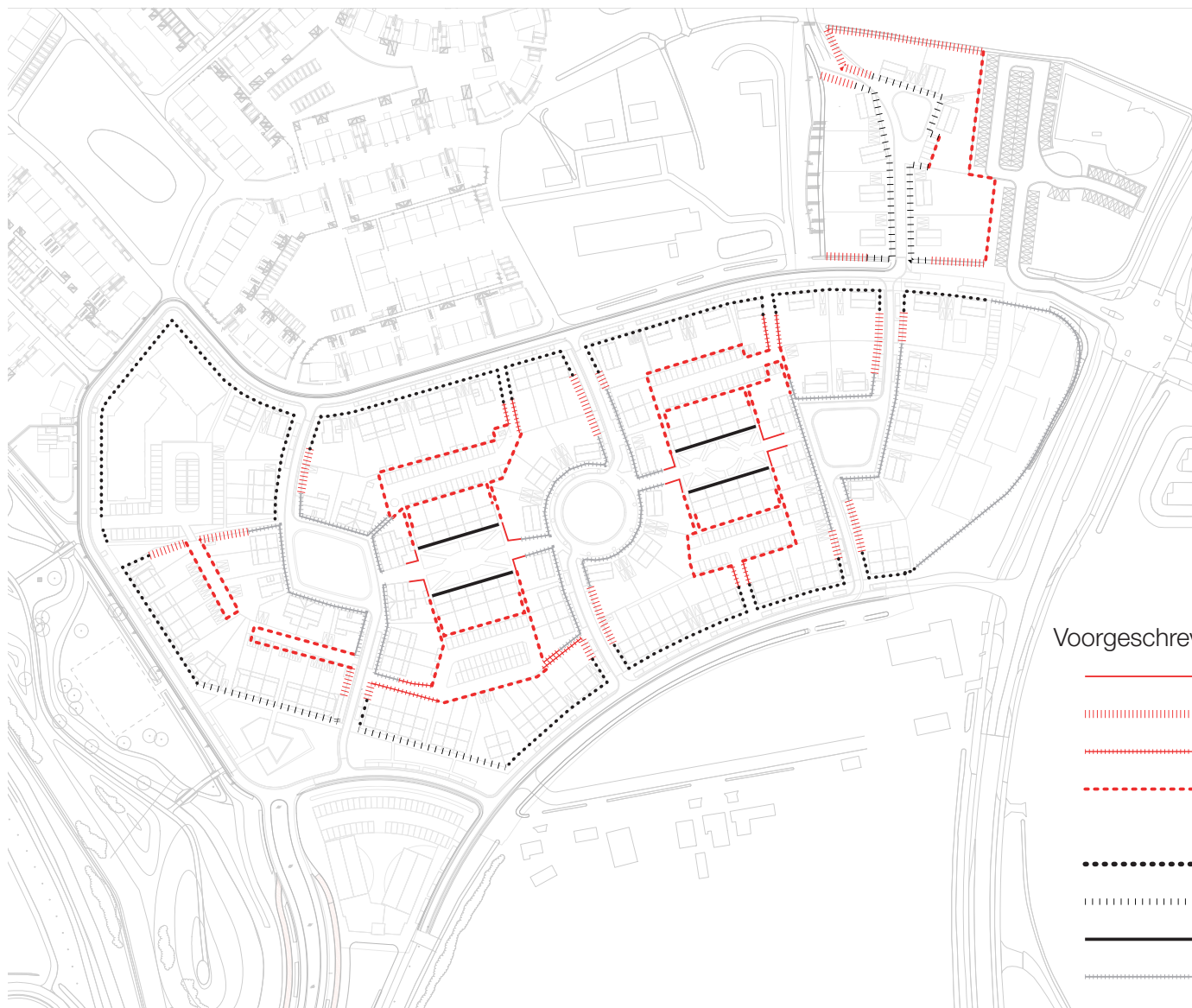
De voortuin vormt, samen met de stoep, de overgangszone tussen woning en openbaar gebied. De erfgrrens aan de straatzijde wordt door de bewoners ingericht en kan bestaan uit een lage groene haag, een stoep of een metalen hekwerk. Op een aantal plaatsen is de erfscheiding voorgeschreven en wordt deze aangelegd door de ontwikkelaar. Dit is vooral ter plaatse van de pleintjes en hofjes centraal in het plan.

Bij de planontwikkeling worden de volgende principes aangehouden:

- De afbakening van de onderlinge erfgrrenzen is een zaak van (overleg tussen) de eigenaren van de percelen
- Bij hoekwoningen die ook met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen, ligt de overgang tussen hoge en lage erfscheiding ter hoogte van de achtergevel
- Principes voor toe te passen type erfscheiding zijn op kaart aangegeven in figuur 16
- Hagen worden aangeplant met een hoogte van tenminste 0,80 m



Figuur 15: Sympathieke vorm van erfscheiding bij een hoekpand. Het achtererf is blootgesteld aan blikken vanaf de straat, maar de erfscheiding is niet meer dan een stenen rand een laag open hekje en wat heesters. Een haag scheidt een klein terras af bij de achterdeur.



Voorgeschreven erfscheidingen

- Hoge erfscheiding, gemetseld in samenhang met architectuur
- ||||| Hoge erfscheiding, haag of muurtje (<0,6 m) met haag
- +++++ Hoge erfscheiding, muurtje met haag
- - - Hoge erfscheiding, groen (evt. begroeid hekwerk)

- Lage erfscheiding, groen <1,0 m, keuze bewoner
- ||||| Lage erfscheiding, stoep/voortuin (keuze aan bewoner)
- Lage erfscheiding, woning op verharding, evt Delftse stoep
- +++++ Lage erfscheiding, stoep/voortuin, keuze architect, evt Delftse stoep

Figuur 16: Voorgeschreven erfscheidingen in ARIA-Zuid



Een groen plan

Groen en welzijn

Groen speelt een niet te onderschatten rol in het welbevinden van mensen; op vele fronten levert een natuurlijk decor een grote bijdrage aan een aangename leefomgeving. Het beleven van de seizoenen, het horen ruisen van de wind door de bomen, de geur van bloesem, bloemen die uitkomen: groen prikkelt de zintuigen. In ARIA-Zuid is de groeninrichting geen invuloefening, maar een weloverwogen ontwerp.

In het veranderende klimaat is het de verwachting dat niet alleen gemiddelde temperaturen zullen stijgen, maar ook dat uitersten zich vaker zullen voordoen. Grotere droogte, heviger regenval, langere periodes van (extreme) warmte. Het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte kunnen de consequenties hiervan verzachten. Een zorgvuldige groeninrichting helpt bovendien een aangenaam microklimaat te bewerkstelligen voor mens en dier. Op alle fronten wordt werk gemaakt van het maken van een groene buurt.

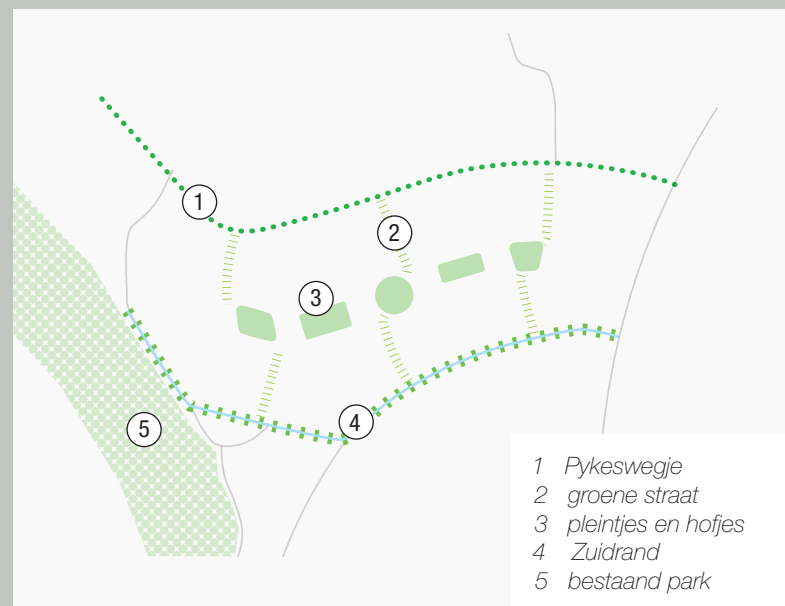
Tuinen

Een aanzienlijk deel van de grond zal in handen komen van particulier eigenaren. De neiging bestaat bij veel mensen om de tuin groten deels verhard in te richten. Bewoners zullen echter de mogelijkheid krijgen om te worden begeleid bij de inrichting van de tuin. Kopers worden zo waar mogelijk te verleiden tot het bijdragen aan het vergroenen van ARIA-Zuid. Bij woningen die met hun gevel aan de straat staan is dit bijvoorbeeld mogelijk door geveltuintjes aan te leggen.

Hagen en erfscheidingen

Erf scheidingen zullen op private grond worden gerealiseerd. Waar mogelijk zullen groene erfscheidingen worden toegepast. Lage hagen markeren de voorzijde van de woningen en bepalen mede het

stedenbouwkundig beeld. Dit gebeurt onder andere op plekken waar samenhang gewenst is, zoals aan de pleintjes en bij de drie bijzondere gebouwen. Aan het Pykeswegje is het regiem gelijk aan dat van het reeds gerealiseerde deel. Aan de Zuidrand van het plan zullen de woningen overwegend worden voorzien van een haag. Indien er voor een andere oplossing wordt gekozen, dan is dat een bewuste ontwerpkeuze. Op de kavelpaspoorten staat aangegeven welk type erfscheiding gewenst is.



Figuur 17: Groen in het straatprofiel in ARIA-Zuid



21

Figuur 18: Voorbeeld groene straat

* De groengoot wordt bij nadere uitwerking verder vormgegeven en op een natuurlijke wijze ingevuld om wild parkeren in de groenzone tegen te gaan.

begroeide gevels



bloeiende boomspiegel



groene goot



bomen op korte afstand



groene stoep/voortuin





Bomen

Bomen spelen een belangrijke rol in ARIA-Zuid. Ze bepalen het straatbeeld, zorgen voor schaduw & beschutting en vormen een habitat voor fauna. Ook helpen bomen bij het opnemen van regenwater en vertragen van de afvoer. De bomen zijn geen toevallige invulling van straat, pleinen en hofjes, maar zijn een structurerend gegeven. Straatprofielen en parkeeroplossingen bieden de ruimte die nodig is om bomen een prominente plek te geven in het plan. Soortkeuze wordt zorgvuldig afgestemd op de situatie, in grootte, vorm en soort. In zijn algemeenheid wordt een diversiteit in geslachten en soorten nagestreefd, om het bomenplan zo robuust en weerbaar mogelijk te maken.

Beheer

In overleg met de gemeente zal worden bekeken of het mogelijk is de bewoners een deel van het groenbeheer op zich te laten nemen. Dit kan bijdragen aan betrokkenheid bij de buurt en directe leefomgeving.

Onderbeplanting, gras

Boomspiegels, groenstroken, heesters en het gras in de parkjes: hier weerspiegelt zich een rijkdom aan soorten. Geen onverschilligheid: iedere vierkante meter is ontworpen met het oog op het vergroten van soortenrijkdom en het creëren van een aantrekkelijk straatbeeld. Gras wordt langs hoofdwegen, op oevers en in wadi's extensief beheerd, zodat half hoog gras, kruiden en bloemen de kans krijgen.

Halfverharding

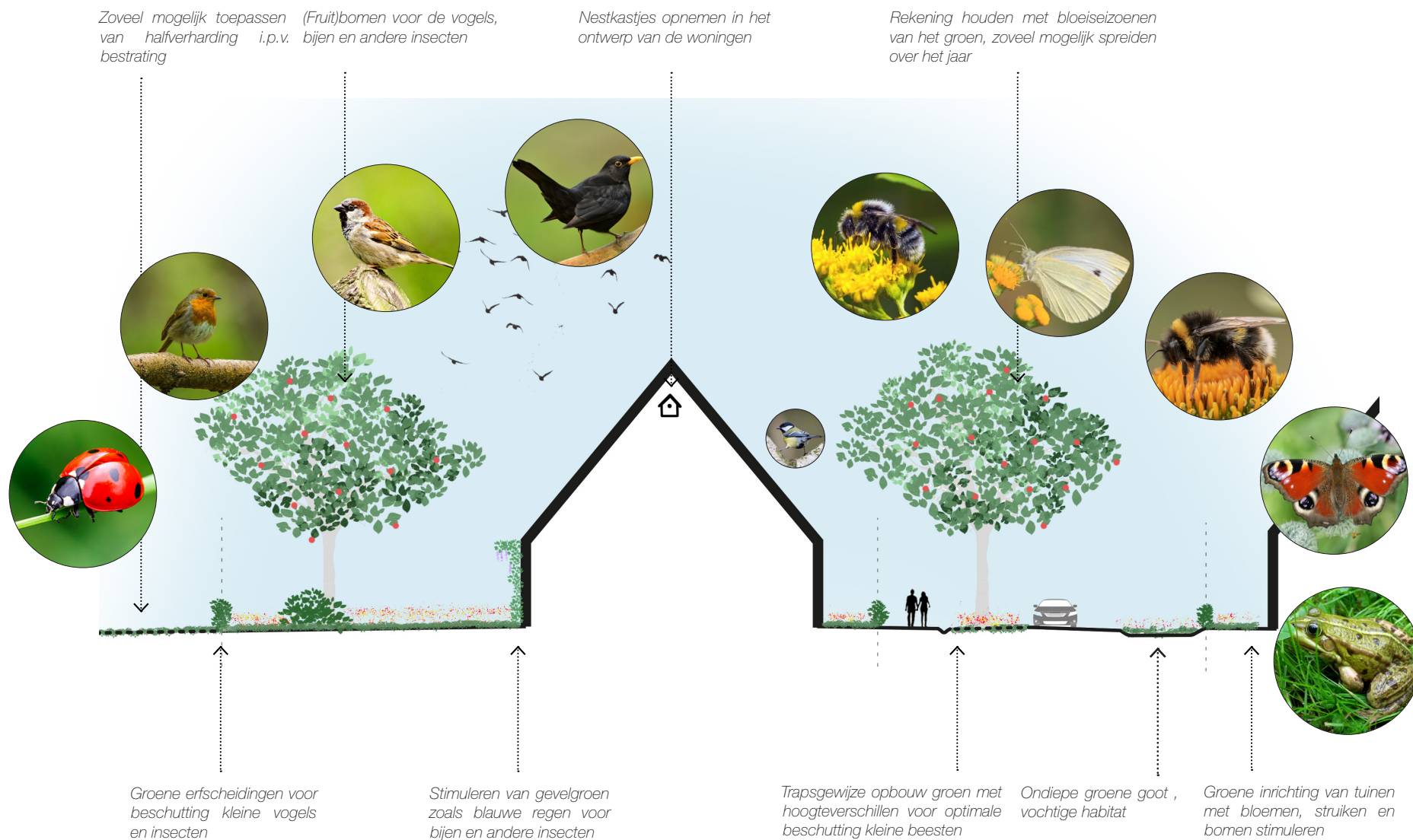
Daar waar mogelijk wordt dichte bestrating vervangen door halfverharding voor een groener beeld en een betere doorlaatbaarheid van hemelwater. Met name de parkeervakken in de parkeerkoffers lenen zich hiervoor.

Gebouw

Niet alleen groen draagt bij aan een rijke biodiversiteit. De gebouwde omgeving kan met vrij eenvoudige middelen een onderkomen bieden aan diverse dieren. Door in de woningontwerpen nestkasten op te nemen voor diverse soorten vogels en verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen te creëren, wordt ARIA-Zuid ook voor deze dieren een aantrekkelijke plek. Samen met een stadsecoloog zal waar mogelijk gekeken worden naar de kansrijke en toe te passen maatregelen.

Energie

ARIA-Zuid heeft een hoge ambitie wat betreft energiezuinigheid. Om deze waar te maken zal het nodig zijn om gebruik te maken van zonne-energie. Zonnepanelen kunnen het dakvlak behoorlijk ontsieren, daarom dienen ze te worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp. Het heeft de voorkeur zonnepanelen op te nemen in het dakvlak, bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van energie-opwekkende dakpannen of worden zonnepanelen meegenomen in het ontwerp van de woning. Onderzocht wordt of collectieve warmte-opslag haalbaar is, gedurende het planproces zal hierover met deskundigen een besluit over worden genomen. Eventuele zichtbare bouwwerken die verband houden met de opslag van energie mogen zichtbaar zijn, maar zijn altijd onderwerp van een ontwerpopgave.

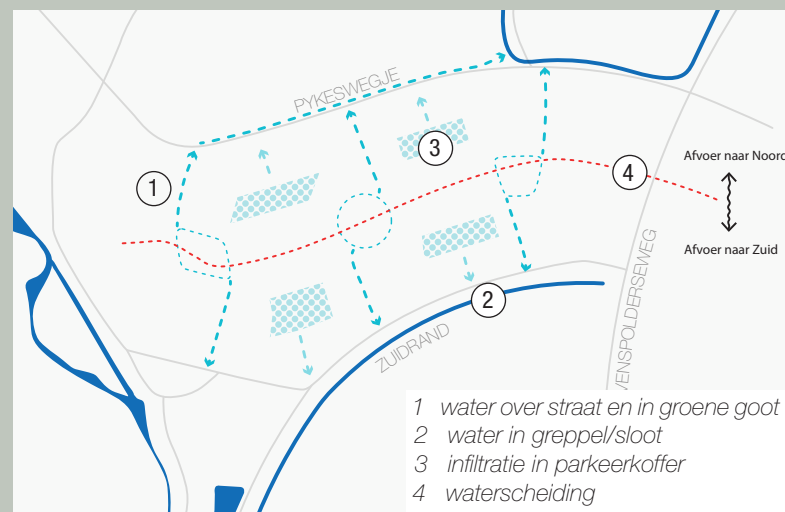


Figuur 19: Stimuleren biodiversiteit door het creëren van diverse habitats

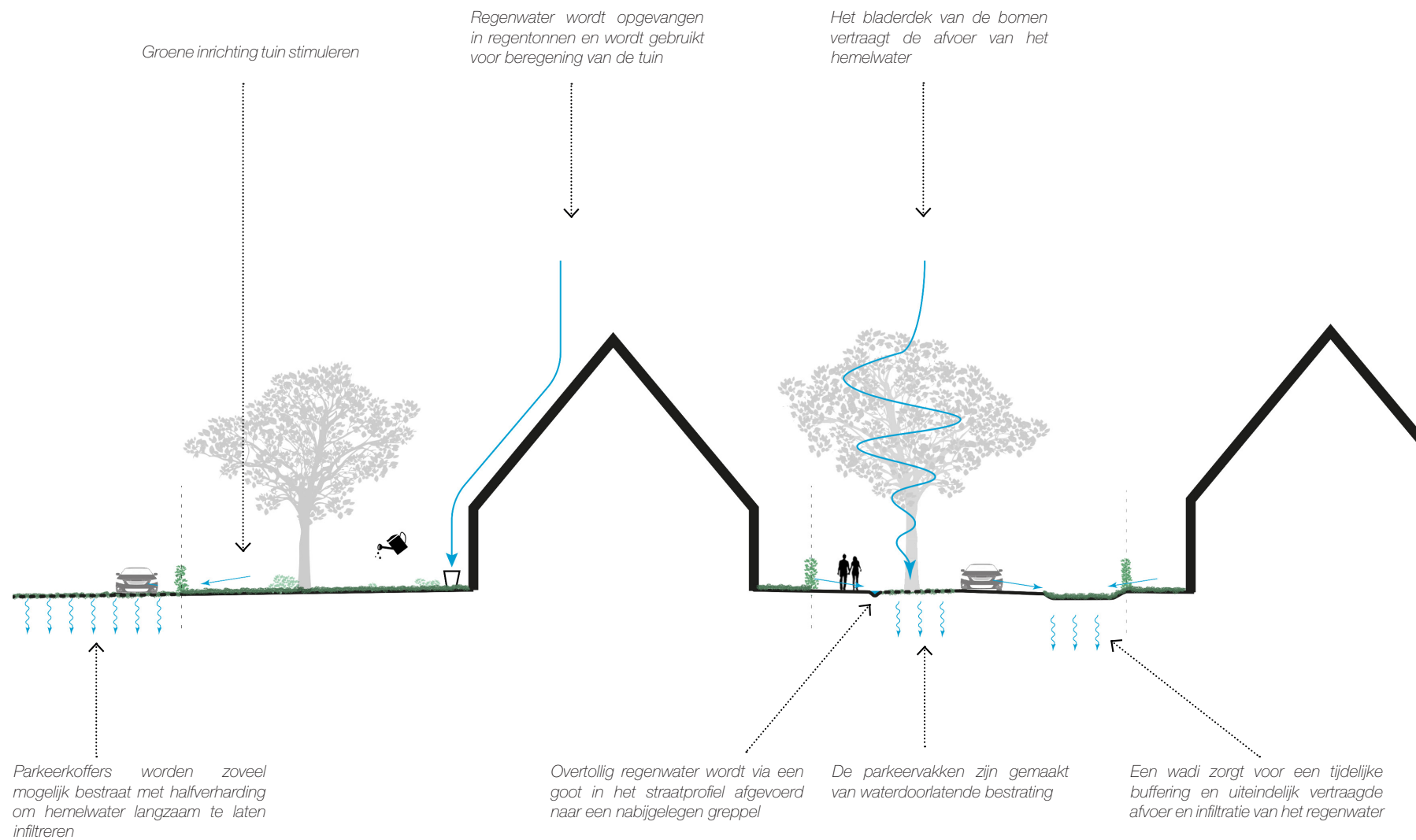


Water

ARIA-Zuid sluit aan bij het in ARIA-Noord geldende principe van de afvoer van water over de straat. In een klimaat waarin wateroverlast en droogte steeds vaker aan de orde van de dag zijn, is het zaak om goed na te denken over een robuuste waterhuishouding. Niet alleen de hoeveelheid berging is hierbij relevant. Doelstelling is het water zoveel als mogelijk vertraagd en zichtbaar af te voeren en vervolgens lokaal vast te houden. Een goede en stabiele grondwaterstand is belangrijk voor de vegetatie en helpt droge periodes door te komen. In het plan zijn greppels en oppervlaktewater opgenomen. Langs het oppervlaktewater aan de zuidzijde van het plan worden een flauw talud ($<1:4$) en natuurlijke oevers aangelegd. De greppels zullen overwegend droog staan en bieden plaats aan vegetatie die zich in zowel droge als natte omstandigheden thuis voelt. Regenwater dat van de daken van de woningen afstroomt zal, bij voorkeur en waar mogelijk, worden opgevangen en gebruikt kunnen worden voor beregening van de tuin.



Figuur 20: Overzicht van water in ARIA-Zuid



25

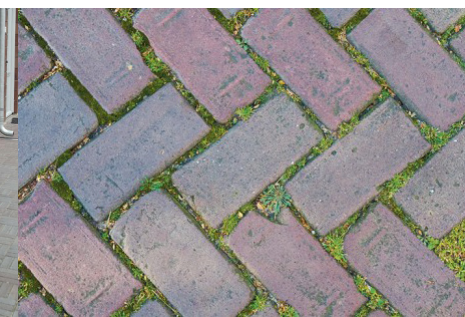
Figuur 21: Doorsnede van water in ARIA-Zuid in het straatprofiel

hergebruik hemelwater

afkoppelen HWA

waterdoorlatende verharding

groene parkeervakken in koffers





WELSTANDSCRITERIA

Algemeen

Inspiratiebron voor de architectuur van ARIA is het bouwkundig erfgoed van de Zuid-Bevelandse dorpen. Daarbij wordt de term inspiratiebron ruim opgevat. Architecten worden uitgenodigd hun eigen interpretatie van Zeeuwse bouwtradities te geven. Daarbij mag men beslist verder gaan dan het Zeeuwse cliché van baksteen met zwart overnaads hout. Traditie is levende cultuur, geen vaststaande canon. Wel is er een rem op vernieuwing: herkenbaarheid.

26

'Wonen in de breedte' heeft sterk de voorkeur om redenen van wooncomfort en stedenbouw. Het brede huis heeft doorgaans een kap evenwijdig aan de straat wat leidt tot een 'meegaand' straatbeeld van dicht bij elkaar staande huizen. Het brede lage huis biedt variatiemogelijkheid in de plattegrond, gemakkelijke uitbreidbaarheid en genot van een ruime tuin.

Voor aan het Pykeswegje zijn de huizen dicht aan de openbare weg gesitueerd. Een privé-stoepje is het enige overgangselement. Op straathoeken ligt het huis direct aan de erfgrens. Deze sturing van de typologie van het gemiddelde huis – wonen in de breedte, onder een kap en dichtbij de straat – biedt garantie voor rustige, herkenbaar Zeeuwse straatbeelden. Dwarskappen en dakkapellen verlevendigen het straatbeeld.

Gebouwen komen veelvuldig frontaal of schuin in het zicht van de straat. De architectuur van zulke panden maakt wat uit. Een algemene formulering in termen van welstandsbeleid voor zulke beeldbepalende panden is moeilijk te geven. Het gaat juist om plaatsgebonden nuanceringen. De ontwerper heeft hier een grote vrijheid in de keuze van de nuance. Het beoogde resultaat is een mix van woningen die als groep verwantschap vertoont maar waarvan het architectonisch handschrift van pand tot pand verschilt.

Een huis is nooit af. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en verbouwingen tekenen zijn geschiedenis. Deze toevoegingen kunnen het oorspronkelijke aanzicht aanzienlijk wijzigen. Dat is niet erg. In de massa van aan- en uitbouwen wordt steeds samenhang met het bestaande gezocht. Materiaal en kleur van de toevoeging kunnen verschillen. In de bouwvergunningstekeningen dienen, afhankelijk van het betreffende ontwerp, enkele uitbreidingsopties te worden opgenomen zoals dakkapel, luifel, achteruitbouw of serre. Bewoners kunnen zulke elementen dan later toevoegen zonder aparte welstandstoets, op voorwaarde dat zij de optietekeningen volgen. De bouwvergunning is wat de welstandskant betreft dan een kwestie van 'afstempelen'.

Bijzondere aandacht vragen de zogenaamde vrije kavels. De kopers van die kavels kunnen, zonder verplichting tot gebruik, de beschikking krijgen over ontwerpen van de door Fraanje geselecteerde architecten. Welstandstoezicht heeft hier primair tot taak te voorkomen dat waarde- en statusverlies voor de omgeving optreedt ten gevolge van de bouw van cataloguswoningen van inferieure kwaliteit. De regelgeving in dit welstandsplan is op sommige aspecten zeer gedetailleerd. Van (de toetsingscriteria van) dit welstandsplan kan in overleg met de welstandsc commissie worden afgeweken, wanneer daarvoor goede redenen zijn. Regels zijn nu eenmaal geen garantie voor kwaliteit. Anderzijds is het voorstelbaar dat bouwplannen van hoge kwaliteit niet passen binnen de regels.

De algemene beginselen van plan ARIA, zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken, worden waar mogelijk in acht genomen of gemotiveerd verlaten. Deze beginselen zijn:

- verscheidenheid
- wonen in de breedte
- betrokkenheid op de straat
- verwantschap met Zeeuwse bouwtradities



Zeeuwse bouwtradities

Een 'dorp in de stad' met haar wortels in de Zeeuwse bouwtraditie; dat is wat ARIA beoogt. De term 'Zeeuwse bouwtraditie' laat zich niet in één zin definiëren. Het is een samenspel van alle aspecten die met de ruimtelijke vormgeving van de woning en leefomgeving te maken hebben. In dit hoofdstuk wordt de sfeer geschetst die bij de Zeeuwse bouwtraditie past en wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven.

De aanvoegende wijs

Elk gebouw, alle architectuur wordt achtervolgd door het aanvoegsel: de nimmer voorziene, esthetisch aanvechtbare, blijkbaar noodzakelijke latere uitbreiding van een 'bestaande toestand'. Een huis is nooit af. Het heeft de neiging te groeien. Die neiging wordt slechts bedwongen door de grens van het perceel en de beurs van de bouwster.

Het Zeeuwse huis is bij uitstek zo'n gebouw. Klein beginnen, sparen en dan stap voor stap uitbreiden was ooit een typisch Zeeuwse bouwwijze. Die traditie wordt door de makers van ARIA positief benaderd. Eerstens stedenbouwkundig: blijkbaar is het mogelijk karaktervolle en aangename milieus te maken met gebouwen die architectonisch weinig pretentie hebben. De geringe hoogte, de aanraakbaarheid van het huis vanaf de straat en de schikking ten opzichte van de andere huizen lijken daarbij belangrijker dan hoe ze er ieder afzonderlijk uitzien.

Ten tweede kunnen architectonisch: aanbouswels wel degelijk resulteren in een boeiend gebouw. Er valt nog heel wat aan te zien. Door de fusie van meerdere volumes heeft het niet één helder gestalte. Het Zeeuwse boerenhuis, de stenen woning met aangebouwde zwarthouten schuur, springt onmiddellijk in het oog door het vrolijke contrast van de materialen.

Opgebouwd uit twee tegengestelde helften heeft het wat harlekijns. De visuele kracht is maximaal als huis en schuur hetzelfde profiel hebben. Toch kan tweeledigheid, innerlijke tegenspraak of ingebouwd contrast heel goed een vormgevend principe zijn. Een architect die dit principe bewust hanteert, en niet per se met de twee genoemde materialen, zal zeker op andere meer originele vormen uitkomen dan het Zeeuwse cliché.

De architecten van ARIA worden aangespoord eigen interpretaties te geven van Zeeuwse bouwtradities of er gemotiveerd andere bij te halen. Aansluiten bij regionale tradities is een waarborg voor herkenbaarheid. Ook binnen en vanuit die traditie is bewuste oorspronkelijke vormgeving mogelijk. Dit heeft de voorkeur boven reproductie van clichés.

27



Figuur 22: Een voorbeeld van een Zeeuws huis met aangebouwde zwarthouten schuur



Achterdeur en schuur

In het dagelijks leven is de achterdeur de meest gebruikte toegang tot de woning. Aan de achterzijde liggen namelijk de schuur met fietsen, het terras en de tuin. In de meeste gevallen is ook de keuken aan de achterzijde van het huis gesitueerd. In de buurt daarvan staan de afvalbakken. Het huiselijk leven ontplooit zich vooral aan de achterkant van het huis, rond keuken, terras en eettafel.

De concentratie van activiteiten aan de achterzijde vraagt om faciliteiten waarin door ontwerpers niet altijd wordt voorzien. Huizen lijken vaak vooral van voren uit ontworpen, maar de woningarchitect staat voor de opgave het huis juist ook vanuit het tegengestelde gezichtspunt te ontwerpen.

Het in- en uitgaan brengt wisseling van kleding en schoeisel met zich mee. Dat vraagt om een garderobe: kapstok, schoenenkast, ook plek om natte spullen te drogen te hangen, iets als het oude klompenhok. Tassenberging. Krantendoos. Een spiegel aan de wand.

Bij een tuinterras hoort buitenmeubilair. Die vragen om bergruimte of om een permanente weerbestendige opstelling: veranda / serre. Afvalbakken krijgen het best een plaatsje bij of in de schuur, gemakkelijk bereikbaar en uit de zon. De schuur dient voor opslag van fietsen en buitenspelmateriaal, gereedschap, oude kranten, lege flessen en allerlei spullen die niet in huis horen, soms ook voor het stallen van de auto. Maar het is een bekend verschijnsel dat de 'garage' zelden als zodanig wordt gebruikt. Ook de carport dient meerdere doelen: autostalling, fietsenstalling, overdekt terras, schommelconstructie, speelplek.

Het is tijd voor emancipatie van de schuur uit zijn status van product uit de bouwsupermarkt tot architectonisch object dat zich in vormgeving en detaillering kan meten met het hoofdgebouw. Bij de dimensionering van de kavels en de plaatsing van de gebouwen, moet goed rekening worden gehouden met het veelzijdig gebruik van het gebied tussen achterdeur, schuur en uitrit.



Figuur 23: De schuur is geen bijzaak.



Figuur 24: Modern wonen, maar geen plaats voor de schoenen.



Criteria ruimtelijke eenheden

ARIA-Zuid

- ARIA-Zuid vormt één geheel met ARIA-Noord
- Alle woningen liggen aan rustige straatjes of aan een pleintje, hof of parkje

Beeldbepalende panden en speciaal programma

- Locatie A, B en C sluiten aan op de Zeeuwse bouwtradities, hedendaagse interpretatie is mogelijk, sluit aan op de kleinschalige, fijnmazige verkaveling van ARIA

Pykeswegje

- Specifieke regels die zijn opgesteld in het Welstandsplan van 2010 blijven van kracht
- Het straatprofiel, inclusief beplanting, materialisering en bebouwing wordt gecontinueerd
- Langs Pykeswegje staat de voorgevel binnen de verplichte bouwzone van 2 meter, in de twee hofjes staat bebouwing aan de openbare ruimte of heeft een kleine stoep. Zie ook figuur 14 en 16.
- De nok loopt evenwijdig aan de straat, dwarskappen komen bij uitzondering voor (straathoeken of als onderbreking van een straatwand met langskappen)
- Langs het Pykeswegje staan twee rijen knotlinden, *Tilia mongolia buda*, met haagvoet. De haagvoet wordt gevormd door uitlopers van de stam. Hij wordt blok- of cirkelvormig gesnoeid tot 80 cm boven de grond. De haagvoet beschermt de stam tegen parkerende auto's.
- Langs het Vedelplein wordt de knotlindenrij aan de woningzijde van de weg voortgezet, aan de parkzijde wordt hij vervangen door een lindenlaan (*Tilia tomentosa* 'Brabant'). Het Oosteinde van het Pykeswegje, vanaf Hof Welgelegen, wordt wederom begeleid door

Knotlinden (*Tilia mongolia buda*).

Zuidrand

- Weinig openingen tussen de woningen doordat ze geluidsbelast zijn
- Eisen aan gevelopeningen voor brandwerendheid door gasleiding
- Niet meer dan 6 woningen in een rijtje
- Diverse, pandsgewijze opbouw door variatie in kleurstelling, kapvorm, rooilijn, gevelopeningen, ornamentiek en materiaalgebruik
- Maximale architectonische korrelgrootte van 3 woningen
- Variatie in de vorm van een topgevel, verspringing of kleurverschil

Hofjes

- Hofjes zijn verschillend maar zijn wel familie van elkaar
- Architectuur, erfscheidingen en openbare ruimte werken samen en versterken elkaar
- Gevels staan tegen openbare ruimte aan, er wordt gestimuleerd om hier planten, bloemen en bankjes te plaatsen
- Hofjes zijn aan één zijde toegankelijk voor auto's, alleen door bewoners

Pleintjes

- Pleintjes zijn verschillend maar zijn wel familie van elkaar
- Verschillend van vorm, inrichting en gebruik
- Bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen
- Architectuur straalt eenheid, samenhang en verwantschap uit, maar woningen zijn niet identiek
- Erfscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zullen groen worden vormgegeven door middel van beplanting of begroeide erfscheidingen

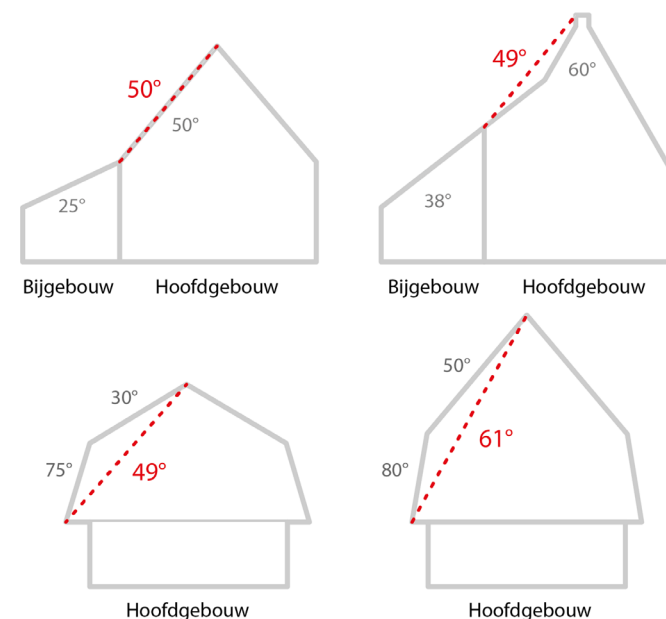


Architectuur

Massa en vorm

- Maximaal aantal bouwlagen en kap wordt aangegeven in figuur 12
- Alle hoofdgebouwen hebben een kap. Vergunde bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen hebben bij voorkeur een kap; de kapvorm is vrij; de dakhelling is minimaal 20°. Een plat dak is toegestaan bij aanbouwen, mits meegenomen in de architectuur van de woning
- De dakhelling van het hoofdgebouw ligt tussen de 45 en 60°. Bij knikkende dakvlakken is de dakhelling de denkbeeldige lijn tussen nok en dakvoet
- Het hoofdgebouw kan aan alle zijden worden voorzien van uit- en aanbouwen. De oppervlakte van de toevoegingen is gelimiteerd door het aldaar geldende maximale bebouwingspercentage.
- Gebouwen met gestapelde woningen mogen een flauwere of steilere helling toepassen van tussen de 40% en 65%
- Dakhelling kan binnen een dakvlak variëren
- Het ontwerp van de schuur of het bijgebouw is onderdeel van de ontwerpopgave en straalt eenheid uit met de hoofdmassa
- Kaprichting bij pleintjes en hofjes moet op elkaar aansluiten
- Individualiteit van een woning wordt vormgegeven in afwisseling van goothoogte, steenkleur, dakkapellen, gootlijsten en luifels

30



Figuur 26: Denkbare dakhellingen bij hoofd- en bijgebouwen. Bij knikkende daken is de dakhelling de denkbeeldige lijn tussen nok en dakvoet (goot).

Gevelkarakter

- Elk gebouw heeft een eigen karakter
- Openingen hebben een vierkant tot verticaal formaat of indeling
- Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven

Detaillering en materiaal

- Wanden die vanaf de straat zichtbaar zijn worden gebouwd/ bekleed met baksteen of hout
- Baksteen kan gekeimd of gecementeerd worden
- Vuil- of weergevoelige gevelmaterialen, zoals hout en beton, worden afdoende beschermd door overstekken
- Plaatmaterialen zoals vezelcementplaat, multiplex en kunststofpanelen worden zo veel mogelijk vermeden. Indien toegepast komen ze alleen op ondergeschikte plaatsen.
- Daken zijn belegd met keramische pan of natuurlei
- Windveren en waterborden zijn gemaakt van hout of metaal
- Goten zijn bij voorkeur opgehangen voor de gevel en vervaardigd van metaal
- Regenpijpen zijn vervaardigd van metaal
- Waterslagen zijn keramisch, van natuursteen of van composietsteen
- Houttoepassing: als planken, horizontaal of verticaal, bij voorkeur overlappend of gescheiden door een contrasterend gekleurde spleet
- Houtbehandeling: verduurzaamd onder vacuümdruk of met watergedragen verf (bijvoorbeeld kookverf)
- Bij voorkeur geen ongeschilderd hout; alsdan 'voorgrijzen'
- Kozijnen en voordeuren niet van kunststof
- Glas als borstwering is niet toegestaan

Kleur

- Hout: bij voorkeur donkere, gedekte tinten (inclusief oker en roodbruin); grotere houten vlakken niet wit
- Baksteen: aardkleuren. Lichte tinten (wit, grijs, bleekgeel) incidenteel toelaatbaar bij beeldbepalende panden. Dit moet een uitzondering blijven
- Pan: vrij naar keuze, maar niet glanzend



Figuur 27: In ARIA-Noord hebben alle woningen een ander karakter. Ze verschillen bijvoorbeeld van steenkleur, kapvorm, gootlijn en kleur dak.



Dakuitbouw en dakkapel

- Dakkapellen zijn samen niet breder dan de halve voorgevel
- De dakhelling is vrij
- Dakkapellen zijn van hout en/of metaal
- Frontvlakken breder of hoger dan 15 cm zijn verder onderverdeeld of geprofileerd
- De kleur wit en andere contrasterende tinten worden alleen in lijnvorm toegepast, tenzij de architectuur anders verlangt

Toelichting

Omdat de dakkapel een uitstekend, en daarmee opvallend element is moet er veel zorg aan de vormgeving worden besteed. Kapel betekent 'klein' huis. Een platte afdekking verplicht stellen zou niet gepast zijn; de dakhelling wordt daarom vrijgelaten. De frontale vlakken en aansluitingen op het dakvlak zijn beeldbepalend. Door de isolatieeis die geldt voor gevels en ook dakkapellen is een maat van 25-30 cm frontvlak heel gewoon. Een volkomen gladde bekleding zorgt voor een lomp uiterlijk. Daarom moeten frontvlak van meer dan 15 cm worden onderverdeeld door lijsten of een andere vorm van relief. Loodslabben leiden tot een rommelig aanzien. Deze detaillering staat vaak niet op de tekening die aan de welstandscommissie wordt voorgelegd en verschijnt pas als de loodgieter al aan het werk is. Daarom worden DO- of bestektekeningen verlangd waarop aansluitdetails zoals 'verholen goot' en afwerkingsdetails zoals 'gootkraal' zijn opgenomen.



Figuur 28: Dakkapellen van vroeger waren niet alleen nuttig, maar ook vaak mooi, zowel bij eenvoudige als voornamen huizen.

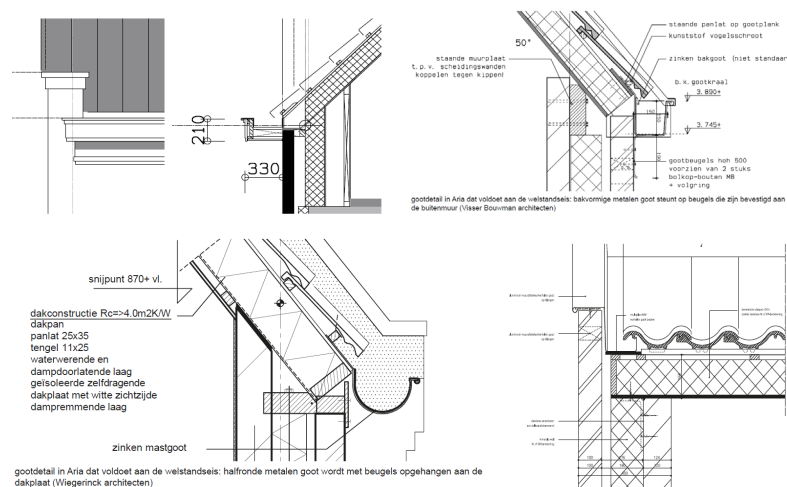
Goot

- Goten hangen vóór of rusten op de gevel
- Ze zijn vervaardigd van metaal en bij voorkeur niet omtimmerd
- De fronthoogte van omtimmerde goten is <15 cm
- De gootlijn moduleert tussen de 3- en 6-meterlijn

Toelichting

Goten zijn meestal uitstekende delen. Daardoor vallen ze op. Moderne omtimmerde goten zijn vaak lomp gedetailleerd: te hoge stroken wit geveerd multiplex met aluminium afdekprofiel. Zulke goten passen niet in ARIA. Omtimmerde goten zijn alleen toegestaan met een fijne detaillering (zie details geheel beneden).

Hanggoten, halfronde of bakvormig, zijn visueel minder opvallend, eenvoudig en elegant. Ze hangen in beugels of rusten op steunen die zijn bevestigd.



Figuur 29: Aansluiting van het pannendak op de topgevel wordt gemaakt met een verholen goot. De goot wordt over de buitenwand heen gevouwen (Feeke en Colijn Architecten).

Duurzaamheid

- Eventuele zichtbare bouwwerken die verband houden met de opslag van energie mogen zichtbaar zijn, maar zijn altijd onderwerp van een ontwerp-opgave
- Regentonnen worden gebruikt om hemelwater dat van de daken afstroomt op te vangen, om te gebruiken voor beregening van de tuin
- Water wordt zoveel mogelijk vertraagd en zichtbaar afgevoerd naar oppervlaktewater aan de rand van het plan
-

Stoep

- De inrichting van privé stoepzones is vrij, m.u.v. de plakken waar hagen zijn voorgeschreven
- Stoeppalen en hekwerken zijn toegestaan
- Boven de privé stoepzone uitstekende gebouwdelen als luifels, erkers en uithangborden zijn toegestaan
- Afstand tussen de gevel en de erfgrans wordt aangegeven in figuur 14
- Opdrachtgever stimuleert aanleg groene tuin en geveltuintjes

Toelichting

De privé-stoep komt voor bij huizen die dichtbij de straat liggen. Een natuurstenen opstap bij de voordeur is en blijft het mooist, maar ook stoepjes van baksteen of betonsteen in kleine formaten (maximaal 20x20 cm) zijn aanbevelenswaardig. Daarbij hoort een dunne opsluitband (max. 6 cm). Het gebruik van betontegels van 30x30 cm en nog grotere formaten wordt afgeraden.

33



Figuur 30: Zonnepanelen geïntegreerd in het ontwerp



Figuur 31: Zonnepanelen zorgen voor een rommelig dakvlak



Figuur 32: Stoep met verhard en halfverhard deel.



Figuur 33: Stoepzones zijn niet altijd verhard. Ze zijn ook geschikt voor beplanting.



Openbare ruimte

Ten geleide

De beoogde sfeer is dorps, gemoedelijk, ongedwongen en zonder strenge ordening van verkeerssoorten. Het rij- en loopcomfort wordt gediend met een smalle asfaltbaan in het midden van de straat. Daarbuiten ligt een bakstenen plaveisel met een warme roodbruine tint. Altijd is in de straat een groen element aanwezig. Dat kunnen straatbomen zijn, solitair of in rijen geplant, maar ook smalle plantstroken bij de gevel of voortuinen met hagen. De smaak van de bewoner kan in het privégroen tot uiting komen. De aard en intensiteit van het groen zal in elke straat anders zijn. De verharding zal juist overal met dezelfde materialen en volgens een vast principe worden gelegd.

34

Hemelwater, ook het water dat op daken valt, wordt grotendeels met goten over het straatoppervlak afgevoerd naar de sloten aan de rand. Onder het straatvlak liggen rioolbuizen, kabels en leidingen. Zij worden in de straat zichtbaar door putdeksels, schakelkasten en transformatorhuisjes.

Deze nutsbovenbouw moet zich voegen naar de omgeving. Afhankelijk van hun omvang worden eisen gesteld aan vorm, materiaal en kleur. Tot de nutsbovenbouw wordt ook de openbare verlichting gerekend. Aan deze en aan het overig straatmeubilair worden kleureisen gesteld.

Erfscheidingsen

- De voorgeschreven erfscheidingsen zijn in figuur 16 weergegeven
- Erfafscheidingsen worden waar mogelijk gemaakt van plantaardig materiaal (hagen), muurtjes of in de vorm van open constructies (hekken)
- Erfafscheidingsmuren die verbonden zijn met het hoofdgebouw zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp. Vormgeving, materiaal en kleur worden bepaald in samenhang met die van het hoofdgebouw.
- Bij hoekwoningen die met hun zijgevel aan de openbare ruimte grenzen, ligt de overgang tussen lage en hoge erfscheiding ter hoogte van de achtergevel.
- Een lage erfscheiding is maximaal 1,0 meter hoog, een hoge erfscheiding is tussen de 1,6 en 1,8 meter hoog
- Aanbouwen en bijgebouwen mogen in de erfgrans staan
- De afbakening van de onderlinge erfgrans is een zaak van overleg tussen de eigenaren van de percelen
- Bij hoekwoningen die ook met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen, ligt de overgang tussen hoge en lage erfscheidingsen ter hoogte van de achtergevel
- Hagen worden aangeplant met een hoogte van tenminste 0,80 m
- Erfafscheidingsen worden op private grond gerealiseerd
- Openingsen in de erfscheiding zijn maximaal 5,0 meter breed, om een dubbele oprit mogelijk te maken

Toelichting

Dorpse gemoedelijkheid en positieve gerichtheid op de straat worden zichtbaar op de overgang tussen privé en openbaar. Die openstaat voor sociaal verband, schept een gastvrije en ontspannen sfeer in het overgangsgebied tussen huis, straat en buur: een stoepje en bloeiende planten voor de gevel, een

luifeltje boven de deur, een lage haag of hekje tussen twee percelen. Soms is afscherming onontbeerlijk. Dan verschijnen er muren en schuttingen. De erfscheiding is altijd uitdrukking van de sociale gerichtheid van de bewoner. Hij is daarin binnen zekere grenzen vrij en die vrijheid is bij wet geregeld. De bij projectmatige bouw aangehouden hoogten van scheidingsconstructies houden het midden tussen privacy en sociaal verband. De scheidingsen zijn niet hoger dan strikt noodzakelijk. Wanneer bewoners dat willen kunnen zij echter zonder bouwvergunning bestaande schuttingen en muren verhogen tot 2,00 meter en ze naar achter toe verlengen. Voor constructies hoger dan 2,00 meter is een bouwvergunning vereist.

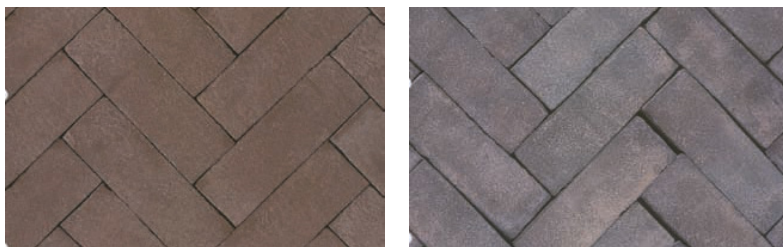


Figuur 34: Mogelijke achtererfscheidingsen die grenzen aan parkeercoffer zijn hoge hagen of hekwerken met klimop



Verhardingen

- Profielen en materialisering van de straten vormen een constante factor in ARIA.
- In het Pykeswegje, de Vleugelweg en de Bugelweg wordt asfalt gecombineerd met gebakken klinkers.
- De asfaltstrook is smal gehouden (2,60-2,80 meter).
- Met de molgoten en rabatstroken er langs resulteert dit in een rijbaan van minimaal 3,60 meter (3,30 bij eenrichtingsverkeer).
- De resterende wegen en overgangszones naar de percelen, inclusief de parkeerstroken en gemeenschappelijke binnenhoven worden uitgevoerd in een donkerbruine baksteen, bijvoorbeeld Nostalgie (Terca). Zij worden gelegd in keper- of elleboogverband.
- Bakstenen marges zorgen voor extra rijbaanbreedte. De marges wordt gelegd in elleboogverband met een roodbruine dikformaat baksteen, analoog aan ARIA-Noord. In de molgoten worden zeven strekken van dezelfde steen toegepast. Molgoten wordt rond gelegd.
- Dichte bestrating wordt vervangen door halfverharding waar mogelijk (met name parkeerkoffers en parkeerplaatsen)



Figuur 35: Voorbeelden van bestrating in ARIA



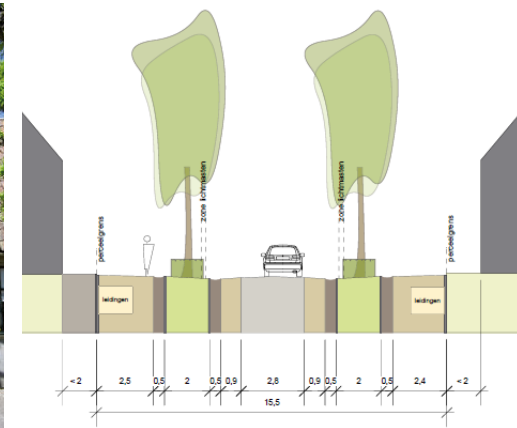
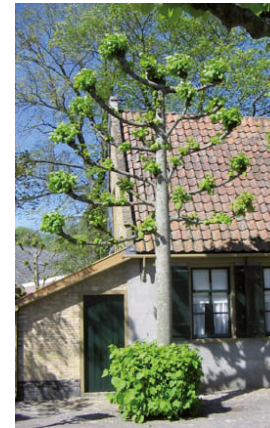
Figuur 36: Straatprofielen in ARIA-Noord

Beplanting

- Groen speelt in ARIA-Zuid een prominentere rol in het straatbeeld dan in ARIA-Noord. Gras, onderbeplanting, hagen en heesters, zowel op openbaar als privéterrein, dragen bij aan het groene karakter van ARIA-Zuid. Het groen is divers in sortering en versterkt het karakter van de plek. Een groene inrichting draagt bij aan het realiseren van rijke flora en fauna, een aangenaam microklimaat en aan het algemeen welbevinden.
- In ieder profiel en op iedere plek is groen het uitgangspunt, de verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. De straatjes naar de pleintjes en hofjes worden ingekaderd door hagen en heggetjes, bomen en een groene berm worden opgenomen in het profiel. Boomspiegels worden beplant.
- De pleintjes en hofjes krijgen een groen karakter met ieder een eigen signatuur en gebruiksmogelijkheid. Hier is ook gelegenheid om bomen op te nemen van eerste of tweede grootte.
- Beplanting Pykeswegje is opgenomen bij 'criteria voor ruimtelijke eenheden'

Straatmeubilair en kleur

- Het openbare gebied is zoveel mogelijk vrij van obstakels: geen bloembakken, paaltjes, nutskasten, verkeersborden
- De hele wijk is 30-km/uur gebied, dus verkeersborden blijven achterwege
- Straatnaamborden worden waar mogelijk aan de gevel bevestigd
- Straatmeubilair wordt met terughoudendheid toegepast
- Al het straatmeubilair heeft dezelfde donkere warmgrijze kleur: RAL 7022. Dit geldt dus voor banken, prullenbakken, lantaarns, cai-kasten en andere kleine behuizingen voor nutsvoorzieningen



Figuur 37: Profiel Pykeswegje met knotlinden en voorbeeld knotlinden met haagvoet zoals op Pykeswegje gerealiseerd zal worden



Figuur 38: Straatnaamborden liever aan de gevel dan aan een paal

RAL 7022

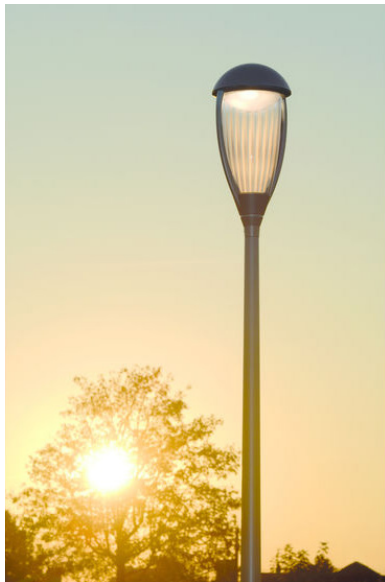
Figuur 39: De kleur van ARIA, RAL 7022, wordt toegepast op alle straatmeubilair, lantaarns en nutsvoorzieningen.



Openbare verlichting

- Straatlantaarns zijn opvallende elementen. Hun plaats moet zorgvuldig worden bepaald.
- Waar mogelijk worden armaturen op een uithouder aan de gevel bevestigd in plaats van op een mast in de straat. Met name bij straathoeken is dit wenselijk.
- Het type armatuur is Inoa van de firma Schröder op een conische mast.
- Kleur: RAL 7022

38



Figuur 40: Armatuur Inoa van Schröder op een conische mast

Nutsgebouwen

- Nutsgebouwen met een grondvlak groter dan 2,00 m² blijven binnen de contour van de bouwblokken. Zij liggen niet vrij in de openbare ruimte
- Als ze hoger zijn dan 200 cm worden zij bekleed met baksteen, afgedekt met een kap en voorzien van metalen hemelwaterafvoeren
- Toegangsdeuren hebben de kleur RAL 7022
- Behuizingen lager dan 200 cm worden geheel uitgevoerd in de kleur RAL 7022 of bekleed met baksteen
- Hemelwater van nutsgebouwen wordt bovengronds naar molgoten in de openbare straat geleid
- Nutskasten zijn niet hoger dan 150 cm en niet dieper dan 50 cm worden gesitueerd in haagstroken
- Kleur: RAL 7022



Figuur 41: Kabelkasten niet naast, maar in de haagstrook



