

Goese Diep

Beeldkwaliteitsplan

-- concept --



1

Inhoud

- 1 Inleiding
- 2 algemeen
- 3 stedenbouwkundige plan
- 4 ontwerpregels grondegebonden woningen
 - 4.1 Rijenwoningen
 - 4.2 twee onder een kappers
 - 4.3 vrijstaande woningen
 - 4.4 compacte watervilla's
 - 4.5 patio-woningen
 - 4.6 materiaalgebruik
- 5 appartementen
 - 5.1 algemeen
 - 5.2 appartementengebouw binnen bouwblok
 - 5.3 appartementengebouw vrijstaand
- 6 steigers
 - 6.1 steigers aan de noordzijde
 - 6.2 steigers in de Ketelhaven
 - 6.3 materiaalgebruik
- 7 erfafscheidingen, bergingen, inritten

1 Inleiding

In 2008 heeft de Raad het beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (2007) vastgesteld voor de ontwikkeling van de Goese Schans. Daarin is een genre afgesproken voor de verschijningsvorm van de bebouwing, kort te typeren als het oud-hollandse waterstadje. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn in 2011 de eerste 36 woningen in het Goese Diep gebouwd. Daarna is de ontwikkeling mede door economische tegenwind stilgevalen. In 2014 hebben de partners in de ontwikkeling (bouwbedrijf Heijmans, woningbouwvereniging RWS en de gemeente Goes) overeenstemming bereikt over een doorstart van het project Goese Schans in een sterk afgeslankte vorm.

Bij de doorstart is afgesproken dat wordt vastgehouden aan het afgesproken genre maar dat de in het beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (2007) opgenomen procedure regels niet meer van toepassing zijn en dat het bij de ontwerpregels gaat om de hoofdlijn en niet om de details. Bij de doorstartovereenkomst zijn ook enkele referentiebeelden toegevoegd die zijn opgenomen in figuur 1.

In het beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (2007) zijn ontwerpregels opgenomen voor de architectuur, de binnenterreinen en de openbare ruimte. Voor de openbare ruimte van het Goese Diep is in 2010 al een uitgewerkt inrichtingsplan opgesteld (DOIP april 2010) conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (2007). Dit inrichtingsplan wordt verder gevolgd bij de inrichting van de openbare ruimte.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan beperkt zich derhalve tot de verschijningsvorm van de gebouwen, de inrichting van erven en de steigers.

Referentiebeelden Goese Diep

16 oktober 2014



Afb 1 referentiebeelden Nieuwe Samenwerkingsovereenkomst 2015

2 Algemeen

In het BKP uit 2007 wordt het beeld van het Hollandse of Zeeuwse waterstadjes aangedragen als referentie. Dat blijft ook in dit geactualiseerde beeldkwaliteitsplan het vertrekpunt. Karakteristieken daarvoor zijn ondermeer de straatwanden met vooral aaneengesloten bebouwing, de individuele uitstraling van de panden en de variatie in dakvorm en hoogte. Deze referentie is het meest direct toegesneden op bebouwing in gesloten bouwblokken, vooral rijenwoningen, herenhuizen en appartementen. In het oorspronkelijke ontwerp voor de Goese Schans waren dat veruit de meest voorkomende woningtypen. Het aandeel vrijstaande panden was beperkt en deze konden daarom worden behandeld als uitzondering.

In het gewijzigde plan is het aandeel vrijstaande panden (zowel (half)vrijstaande woningen als vrijstaande apartementengebouwtjes) relatief een stuk groter. Teveel om allemaal als uitzondering te behandelen. Daarom zijn ook op deze woningtypen toegesneden randvoorwaarden geformuleerd om de ruimtelijke samenhang te vergroten zonder de vrijheid van de individuele bouwer nodeloos te beperken. Voor de vrijstaande woningen wordt daarbij gerefereerd aan karakteristieken van de traditionele vrijstaande woningen zoals die van oudsher vooral voorkomen in de regio: heldere hoofdvorm, zadeldak, relatief steile kap, beperkt dakoverstek. Een beeldtaal die zich prima voegt in de referentie van het Zeeuwse waterstadje. Voor de vrijstaande en half-vrijstaande woningen langs de hoofdroute wordt zo een beeld beoogd met overwegend hellende daken met hier en daar, bij wijze van uitzondering, een pand met een plat dak en een strakke moderne vormgeving. In de doodlopende straatjes aan de noordzijde van het plan, de lobben, zijn zowel platte als hellende daken toegestaan.

In hoofdstuk 3: beschrijving stedenbouwkundig plan en de verschillende woningtypen

In hoofdstuk 4: de uitgangspunten voor de grondgebonden woningen.

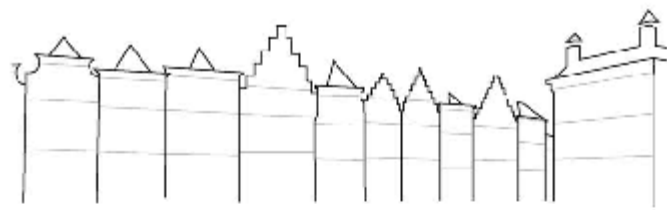
In hoofdstuk 5: de uitgangspunten voor de appartementengebouwen

in hoofdstuk 6: de uitgangspunten voor de bouw van aanlegsteigers

in hoofdstuk 7: uitgangspunten voor erfafscheidingen, bergingen en inritten.

2.1 Afwijken van de regels

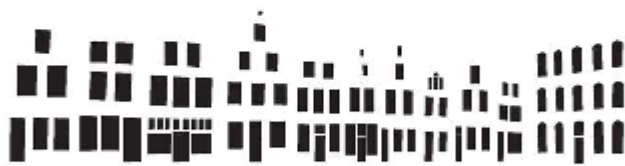
Alle bouwplannen voor het Goese Diep worden beoordeeld door het toetsteam ruimtelijke kwaliteit. Bij die beoordeling is het beeldkwaliteitsplan leidend. Initiatieven die niet (geheel) passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan worden extra onder de aandacht gebracht van het toetsteam. Bij wijze van uitzondering kan het toetsteam meewerken aan een initiatief dat niet (geheel) in overeenstemming is met de regels wanneer dit initiatief van een bijzonder hoogwaardige kwaliteit betreft en het kan worden beschouwd als een verrijking van het plan.



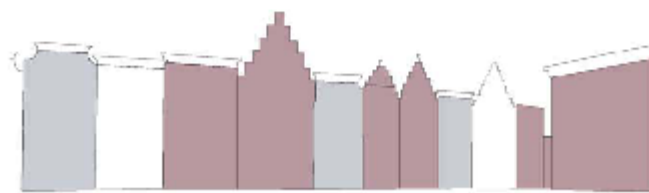
variatie in bouwhoogten



variatie in dakvormen



variatie in raampartijen



variatie in kleur

Afb 2 *gevarieerde straatwanden, panden met individuele uitstraling*
uitsnede beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (West 8, 2007),



Afb 3 “traditionele Zeeuwse” vrijstaande woning

3 Stedenbouwkundig plan

Het zuidelijk deel van de wijk kent een relatief formele verkaveling met gesloten bouwblokken, grotendeels ingevuld met rijenwoningen en tweekappers. Aan de zuidrand grenst een rij woningen direct aan het water, de zogenaamde kadewoningen. Deze woningen vormen een bijzonder type met een eigen steiger met ligplaats aan de bestaande haven. De rij kadewoningen wordt op drie plaatsen onderbroken door een openbaar pleintje met zicht op het water. Aan de zogeheten Zwaaiikom, de brede havenkom in de zuidwest liggen brede openbare kades met herenhuizen. Aan deze kades zijn ook ligplaatsen voorzien.

Het noordelijk deel is iets informeler en losser van structuur. Het (prive) groen rond de vrijstaande woningen is nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig en diverse open plekken bieden zicht op het Goese meer ten noorden van de wijk. Aan deze kant van de wijk is sprake van natuurlijke groene oevers. De meeste van de aan het water grenzende kavels hebben de mogelijkheid van een steiger met ligplaats in de achtertuin.

In de groene westrand van het plangebied bevinden zich in een losse configuratie vier compacte appartementengebouwen met een half-verdiepte parkeergarage. Daarnaast zijn er in de wijk er nog 4 appartementengebouwen opgenomen binnen de structuur van de bouwblokken.

De ruimtelijke basis van de wijk wordt gevormd door de bouwblokken en de bebouwing langs de hoofdroutes aan noord en zuidzijde. Vooral binnen dit plandeel is een samenhangende beeldtaal gewenst. De doodlopende straatjes aan de noordzijde, de lobben, en de appartementengebouwen langs het kanaal liggen enigszins apart van de rest zodat hier meer ruimte is voor afwijkende bebouwing.

Binnen het Goese Diep worden 7 typen panden onderscheiden

- 1 Rijenwoningen
- 2 twee onder een kappers
- 3 vrijstaande woningen
- 4 compacte watervilla's
- 5 patio-woningen
- 6 appartementen binnen bouwblok
- 7 vrijstaande appartementen



Afb 4 stedenbouwkundig plan Goese Diep



Afb 5 overzicht woningtypen

4.1 Rijenwoningen

De rijenwoningen zijn gesitueerd binnen de relatief formele verkaveling met bouwblokken in het zuidelijk deel van de wijk. Een groot deel van de woningen is al gebouwd of in voorbereiding. Een bijzonder type dat nog verder vorm moet krijgen zijn de kadewoningen aan de zuidrand. Bij deze woningen zal ook de waterzijde, de "achterkant", zeer zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Aan de vormgeving en uitvoering van deze achterkanten zullen daarom hogere eisen worden gesteld dan bij de andere rijenwoningen.

Het bestemmingsplan laat voor de rijenwoningen een maximale goot- en nokhoogte toe van respectievelijk 6 en 12 meter. Uitzondering hierop vormen de Kadewoningen en de woningen aan de Zwaai kom en langs de Houtkade waarvoor een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter is vastgelegd.

Plaatsing op de kavel

De woningen worden gebouwd in de voorgevelrooilijn, waarbij er af en toe een woning een klein stukje kan terugspringen (tot 0,5m) om het individuele karakter te versterken.

Hoofdbouwmassa en gevels

De ontwerpen moeten het beeld van individuele panden oproepen. Incidenteel kunnen twee a drie panden tot een individueel pand worden samengevoegd. In een rij geschakelde woningen dient er variatie te zijn in dakvorm en hoogte. Lange horizontale lijnen in de bouwblokken dienen vermeden te worden.

- Zowel platte als schuine daken zijn toegestaan.
- Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling minimaal 45°.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- De entree's dienen met zorg te worden vormgegeven en worden bij voorkeur benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc.
- onderbrekingen van het dakvlak (afvoeren, dakkapellen, zonnepanelen) worden niet als incidenten beschouwd maar zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Materiaalgebruik

de regels voor het materiaalgebruik worden beschreven in 4.6



Afb xx referentiebeelden rijenwoningen (aanvullen ?)

4.2 Twee onder een kap

De noordrand van de bouwblokken is in principe gereserveerd voor twee onder een kapwoningen die daarmee een achtertuin op het zuiden hebben. Binnen deze zone zijn ook vrijstaande woningen toegestaan. Voor beide typen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6m en 12 m.

Plaatsing op de kavel

Om een rustig straatbeeld te verkrijgen worden de woningen in principe in de voorgevelrooilijn gebouwd. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken. Garages liggen minimaal 3 achter de voorgevelrooilijn, carports minimaal 1 m. Bij elke woning is minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Een garage telt niet mee als parkeerplaats, een carport wel.

Hoofdbouwmassa en gevels

Een rij twee onder een kap woningen dient een gevarieerd beeld op te roepen door variatie in hoofdbouwmassa en gevelbehandeling bij de verschillende bouwvolumes. Daarbij kan binnen zo'n blok met twee woningen de individuele woning worden benadrukt maar kunnen deze ook visueel worden samengevoegd tot een individueel pand. Variatie in kapvorm en hoogte draagt bij aan het gevraagde gevarieerde beeld.

- De woningen worden voorzien van een zadeldak of een gecombineerd dak (bijvoorbeeld topgevel met dwarskap).
- niet meer dan vier woningen met een enkelvoudig zadeldak naast elkaar.
- de dakhelling bedraagt minimaal 45°.
- Als verbijzondering kan incidenteel in overleg met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit ook een plat dak worden toegestaan.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- De entree's dienen met zorg te worden vormgegeven en worden bij voorkeur benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc
- Dak-overstekken zijn niet groter dan 30cm.
- onderbrekingen van het dakvlak (afvoeren, dakkapellen, zonnepanelen) worden niet als incidenten beschouwd maar zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- aangebouwde of losstaande garages zijn in vormgeving en materiaalgebruik verwant aan het hoofdgebouw

Niet toegestaan

- schildkap, tentkap, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

Materiaalgebruik

de regels voor het materiaalgebruik worden beschreven in 4.6



Afb xx referentiebeelden twee onder een kap woningen.

4.3 Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen bevinden zich langs de waterrand aan de noordzijde van het plangebied. Incidenteel kunnen in de rijen met tweekappers vrijstaande woningen worden ingevoegd of kan een tweekapper worden opgenomen in de rij met vrijstaande woningen. De nokhoogte bedraagt maximaal 10m, de maximale goothoogte is gerelateerd aan de afstand tot de perceelsgrens met een max van 6m. Incidenteel is er, mits voldoende afstand tot de buurpercelen een 3^e laag toegestaan met een maximale goothoogte van 10m.

Plaatsing op de kavel

Het bestemmingsplan schrijft een minimale afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens voor van 3m. De voortuin en de oever, elk met een diepte van 5 meter dienen zonder bebouwing te blijven. Daartussen is de positie van het hoofdgebouw vrij. Een garage of ander bijbehorend bouwwerk dient 3m achter de voorgevel gesitueerd worden. Bij elke woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Een garage telt niet mee als parkeerplaats, een carport wel.

Hoofdbouwmassa en gevels

De vrije kavels bieden ruimte voor individueel vormgegeven woningen. Langs de hoofdroute wordt een straatbeeld beoogd met hellende daken. Aan de doodlopende zijstraatje zijn zowel platte daken als hellende daken toegestaan. (zie afbeelding xx).

Bij wijze van uitzondering kan op maximaal 3 locaties langs de hoofdroute, een woning met een plat dak en een strakke moderne vormgeving worden gerealiseerd¹. Boerderij-types² of woningen met een vormgeving die het horizontale karakter sterk benadrukt zoals veel landhuizen, zijn niet toegestaan.

- De woningen worden voorzien van een hellend dak
- bij toepassing van een zadeldak bedraagt de dakhelling minimaal 45°.
- Op daartoe aangewezen kavels (afb xx) zijn zowel platte als hellende daken toegestaan.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- De entree's dienen met zorg te worden vormgegeven en worden bij voorkeur benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc
- Dak-overstekken zijn niet groter dan 30cm.
- onderbrekingen van het dakvlak (afvoeren, dakkapellen, zonnepanelen) worden niet als incidenten beschouwd maar zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- aangebouwde of losstaande garages zijn in vormgeving en materiaalgebruik verwant aan het hoofdgebouw

Niet toegestaan

- schildkap, tentdak, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

Materiaalgebruik

de regels voor het materiaalgebruik worden beschreven in 4.6

¹ Het toetsteam mag hier voor maximaal 3 kavels aan meewerken waarbij tussen twee woningen met een plat dak telkens minimaal 2 woningen met hellend dak moeten worden gerealiseerd.

² (Een woning die we karakteriseren als een boerderij type heeft vaak meerdere van de volgende eigenschappen : wolfseinden, bont metselwerk, getoogde gevelopeningen, roedes in ramen, aangekapte dakkapellen, luiken, rond raam in topgevel, smeedijzeren schoorsteenkappen.)



Afb xx referentiebeelden vrijstaande woningen met hellend dak.



Afb xx referentiebeelden vrijstaande woningen met plat dak



Afb xx op de gemarkeerde kavels is zowel een plat dak als een hellend dak toegestaan



Schilddak, (+grote dakoverstek)



schilddak + kleine dakhelling, horizontale uitstraling



Wolfseind en aangekapte dakkapel

Afb xx referentiebeelden vrijstaande woningen

Voorbeelden van woningen waarvan de hoofdbouwmassa niet akkoord is

4.4 Compacte watervilla's

Deze woningen zijn gelegen aan de oostzijde van de twee westelijk schiereilandjes. De kavels zijn gedraaid ten opzichte van de straat om maximaal uitzicht over het water te creëren. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter.

Plaatsing op de kavel

Om met de combinatie van de gedraaide oriëntatie, de compacte kavels en de individuele woningontwerpen toch een rustig ruimtelijk beeld te realiseren is voor elke kavel de voorgevelrooilijn vastgelegd. Bouwen in de voorgevelrooilijn is verplicht. Met de trapeziumvormige kavels ontstaat zo bij elke woning een driehoekige voortuin waarvan een deel kan worden benut als parkeerplaats. Het hoofdgebouw staat minimaal 3m uit de zijdelingse perceelsgrens. Aanbouwen mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Garages en carports liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Bij elke woning is minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Een garage telt niet mee als parkeerplaats, een carport wel.

Hoofdbouwmassa en gevels

De compacte watervilla's leveren een beeld van compacte hoofdgebouwen van 1 of 2 bouwlagen al dan niet met kap in een constant ritme. Tussen de hoofdgebouwen van minimaal 5 meter breed zijn lage aanbouwen toegestaan maar het hoofdgebouw blijft dominant in het gevelbeeld. De hoofdgebouwen hebben daarom aan de straatzijde een minimale hoogte van 5 m. Indien een hellend dak wordt toegepast moet de topgevel naar de straat gericht zijn (nok dwars op de straat)

- zowel platte als hellende daken zijn toegestaan.
- Indien de woning wordt voorzien van een hellend dak dient de nok dwars op de voorgevel te staan.
- bij toepassing van een zadeldak bedraagt de dakhelling minimaal 45°.
- het hoofdgebouw is minimaal 5m breed en aan de straatzijde minimaal 5 m hoog
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit van elk gevelblad
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- De entree's dienen met zorg te worden vormgegeven en worden bij voorkeur benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc
- Dak-overstekken zijn niet groter dan 30cm.
- onderbrekingen van het dakvlak (afvoeren, dakkapellen, zonnepanelen) worden niet als incidenten beschouwd maar zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Niet toegestaan

- schildkap, tentdak, wolfseinden, aangekapte dakkapellen

Materiaalgebruik

de regels voor het materiaalgebruik worden beschreven in 4.6



Afb xx referentiebeelden compacte watervilla's

4.5 patio woningen

Deze woningen zijn gelegen langs de westrand van de 3 westelijke schiereilanden. Het zijn woningen met het volledige woonprogramma op de begane grond en bij voorkeur een beperkte verdieping. De woningen hebben een compacte tuin aan het water. De maximale hoogte bedraagt 4 m en voor maximaal 40% van het bebouwde oppervlak 8m.

Plaatsing op de kavel

De woningen moeten gebouwd in de voorgevelrooilijn, een eventuele verdieping moet ook in de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Per woning dient op eigen terrein een parkeerplaats beschikbaar te zijn achter de voorgevelrooilijn, eventueel onder een carport. Een garage telt niet mee als parkeerplaats

Hoofdbouwmassa en gevels

De gehele kavelbreedte mag bebouwd met dien verstande dat er per woning een opstelvak voor een auto achter de voorgevelrooilijn beschikbaar moet zijn. Ondanks een programma in overwegend een bouwlaag zien de woningen er niet uit als een platte doos. Door geleidingen in de bouwmassa en de gevelcompositie wordt voorkomen dat een beeld ontstaat van platte horizontaal georiënteerde bebouwing maar wordt juist een beeld opgeroepen van geschakelde blokjes.

- zowel platte als hellende daken zijn toegestaan.
- bij een zadeldak bedraagt de dakhelling minimaal 45°.
- Het ontwerp van de gevel benadrukt de verticaliteit
- Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
- het ontwerp biedt eerder een beeld van geschakelde blokjes dan van een brede platte woning.
- De entree's dienen met zorg te worden vormgegeven en worden bij voorkeur benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc.
- onderbrekingen van het dakvlak (afvoeren, dakkapellen, zonnepanelen) worden niet als incidenten beschouwd maar zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- de parkeerplaats achter de voorgevelrooilijn kan als carport uitgevoerd.

Materiaalgebruik

de regels voor het materiaalgebruik worden beschreven in 4.6



Afb xx referentiebeelden patiowoningen

4.6 Materiaalgebruik grondgebonden woningen

De randvoorwaarden ten aanzien van het materiaalgebruik zijn (grotendeels) gelijk voor de verschillende typen woningen. Door de bandbreedte van de toe te passen materialen enigszins in te perken wordt de ruimtelijke samenhang binnen de wijk bevorderd. Uitgangspunt is de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen die mooi verouderen.

Materiaalgebruik

- De dichte delen van de gevels zijn van gebakken materiaal in aardkleurige tinten: van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin. Ook wit gekeimde gevels en (wit) stucwerk zijn toegestaan.
- voor maximaal 25% van het geveloppervlak mag ook hout of zink worden toegepast als gevelmateriaal. (geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- *Bij vrijstaande woningen en de compacte watervilla's* is voor grotere delen van het geveloppervlak de toepassing van hout toegestaan mits in een plankenstructuur met een natuurlijke houtkleur.
- De schuine daken zullen overwegend worden afgedekt met keramische pannen maar toepassing van riet, sedum of hoogwaardige oplossingen in metaal zijn ook toegestaan. Ook in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen in donkere kleur zijn toegestaan.
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met een Hollands profiel met doorlopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen.
- kunststof dakranden zijn alleen toegestaan in een hoogwaardige uitvoering (geprofileerd, weinig/geen verticale naden, geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- Hemelwaterafvoeren bij voorkeur uit het zicht, in het zicht van de openbare ruimte dienen deze van metaal te zijn.
- Losstaande garages en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Niet toegestaan

- Betonsteen als gevelmateriaal
- Geglazuurde gevelstenen
- Geglazuurde of geangobeerde dakpannen,
- Baksteen in fel rode, witte of heel lichte kleuren.
- Gemêleerd, zeer bont metselwerk
- Toepassing van plaatmateriaal in grote delen van gevel
- gebouw onderdelen van verzinkt metaal
- Betonnen dakpannen met open structuur
- Betonnen dakpannen in een andere kleur dan antraciet
- Bij schuine daken bitumeuze, kunststof of soortgelijke afdekking.
- kantpannen in het voorgevelvlak.

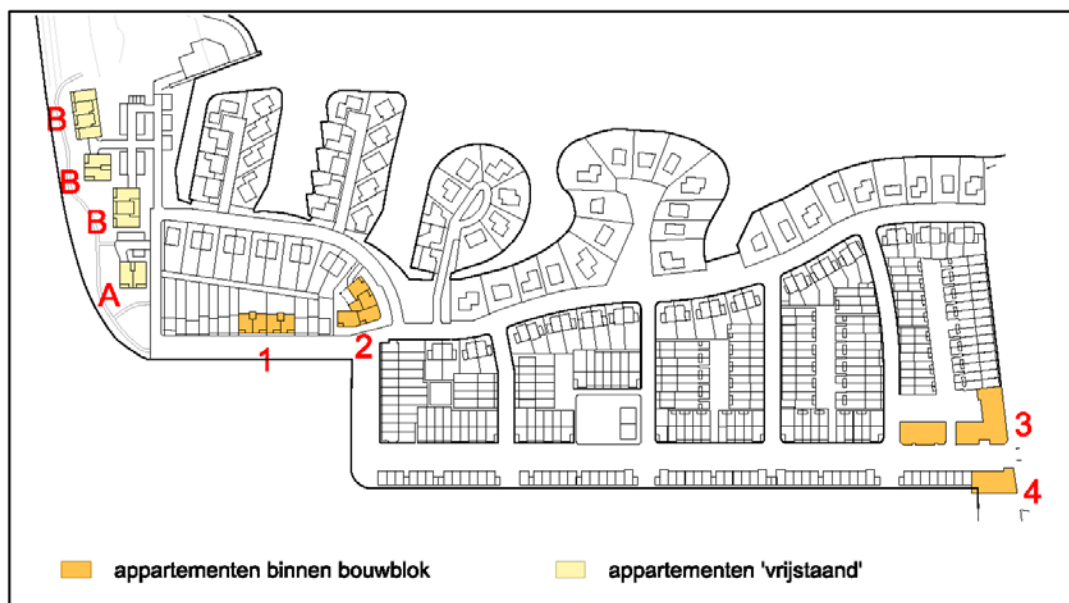
5 Appartementengebouwen

5.1 algemeen

De appartementengebouwen kunnen worden ingedeeld in twee groepen. De eerste groep betreft gebouwen die zijn opgenomen binnen de bouwblokken. Deze gebouwen zoeken aansluiting bij de straatwanden waar ze onderdeel van uitmaken. De tweede groep zijn de vrijstaande gebouwen langs het kanaal. Voor deze groep is vooral een onderlinge samenhang van belang.

De appartementengebouwen tonen zich elk als één gebouw, met een heldere hoofdvorm en een markante hoofdentree aan het openbaar gebied. De bouwhoogte varieert van 4 tot 6 bouwlagen. In de meeste gevallen is de bovenste bouwlaag kleiner -al dan niet in de vorm van een bewoonde kap- wat voor een getrapte beëindiging van het gebouw aan de bovenzijde zorgt. Qua kleur en materiaalgebruik zullen alle appartementen-gebouwen aansluiten bij de rest van de wijk.

Bij de gebouwen A, B en 2 is een half verdiepte parkeergarage voorzien, bij de overige gebouwen wordt naar verwachting op maaiveld geparkeerd. Een half verdiepte parkeergarage tilt de appartementen iets boven maaiveld uit wat de privacy van de bewoners ten goede komt. De begane grond appartementen mogen tot maximaal 1,25m boven het aangrenzende maaiveld worden opgetild. Op die manier blijft er nog enige een relatie tussen woning en maaiveld en wordt een al te doodse gevel aan het openbaar gebied te voorkomen. De buitenruimte grenzend aan het openbare gebied wordt mee ontworpen met het appartementengebouw.



5.2 Appartementengebouwen binnen het bouwblok

De gebouwen zijn opgenomen in de straatwanden van de bouwblokken. Door hun afwijkende maat vallen de gebouwen wel op en worden ze tot oriëntatiepunten binnen de wijk. De gebouwen hebben herkenbare eenduidige hoofdvorm. Ze ogen als één woongebouw en niet als bijvoorbeeld een suggestie van geschakelde herenhuizen. Maar door geleding en in de ritmiek van de gevel wordt wel aansluiting gezocht bij de schaal van de omringende woningen.

gebouw 1

Twee gebouwen in 3 bouwlagen en eventueel een terug-liggende 4^e laag. De gebouwen zijn opgenomen in de wand herenhuizen. trefwoord: omgebouwd pakhuis

gebouw 2

Een gebouw in 4 lagen met eventueel een terug liggende 5e laag. Dit gebouw ligt op een markant punt in de verkaveling. De zichtlijnen op het gebouw vanuit het oosten en in mindere mate die vanuit het zuiden vragen om een antwoord in het ontwerp van het gebouw.

gebouw 3

Een gebouw in maximaal 4 lagen. Dit gebouw markeert de entree van de wijk. De positie van het gebouw vraagt om een verbijzondering van de hoek. Aan de zonzijde grenst de gevel van het gebouw direct aan het trottoir. Dit vraagt om een specifieke oplossing voor privacy en buitenruimte van de woningen op de begane grond.

gebouw 4

Een gebouw in 4 lagen. Ook dit gebouw markeert de entree van de wijk. Het gebouw heeft als het ware 3 voorgevels, aan de Ketelkade, aan de waterkant en richting de Houtkade.

ontwerpregels

- eenduidige herkenbare hoofdvorm
- de hoofdentree is goed herkenbaar vanaf openbaar gebied, gemarkeerd met bijvoorbeeld een luifel, een vertikaal element in de gevel, een bordes, etc.
- geleding en ritmiek in de gevel zorgen voor aansluiting bij de schaal van de aangrenzende bebouwing.
- balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken buiten de gevel.
- de gevels bestaan uit muren met een solide karakter waarin raamopeningen zijn geperforeerd. Vliesgevels komen alleen ondergeschikt voor of als 2^e (terug-liggende) gevel achter een prominente eerste gevel.
- in de detaillering wordt aansluiting gezocht bij de sfeer van de grondgebonden woningen. Bijvoorbeeld terug-liggende ramen en kozijnen, onderverdeling van raampartijen, geprofileerde daklijsten en balkonplaten, schaduwvoegen, afwijkende baksteenverbanden boven de gevelopeningen ed.
- installaties (ook op het dak) worden buiten het zicht gehouden

kleuren en materialen in overeenstemming met de grondgebonden woningen:

- gevels van gebakken materiaal in aardkleurige tinten (van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin). Ook wit gekeimde gevels en (wit) stucwerk zijn toegestaan.
- voor maximaal 25% van het geveloppervlak mag ook hout of zink worden toegepast als gevelmateriaal. (geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- Hellende daken met rode keramische of anthraciet kleurige pannen. Ook toepassingen van riet, sedum of hoogwaardige oplossingen in metaal zijn toegestaan.
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met een Hollands profiel met door-lopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen.
- kunststof dakranden zijn alleen toegestaan in een hoogwaardige uitvoering (geprofileerd, weinig/geen verticale naden en geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- Hemelwaterafvoeren bij voorkeur uit het zicht, in het zicht van de openbare ruimte dienen deze van metaal te zijn.



5.3 Appartementengebouwen buiten het bouwblok

In het ontwerp zijn langs het kanaal nu 4 gebouwen opgenomen. Van het meest zuidelijke gebouw (A) liggen de positie en afmetingen vast. Bij de drie noordelijke gebouwen (B) biedt het bestemmingsplan nog beperkt ruimte om te schuiven met de positie, aantal en omvang van de gebouwen. Gebouw A omvat 3 bouwlagen met eventueel een terug liggende 4^e laag. De gebouwen B omvatten maximaal 4 lagen met een terugliggende 5 laag.

Het beoogde beeld is dat van losse, vrij-liggende gebouwen in het groen. De gebouwen bestaan uit rechthoekige strakke volumes met plat dak en zijn familie van elkaar, eventueel zelfs identiek. Die verwantschap wordt ondermeer bereikt door bij alle gebouwen eenzelfde baksteen toe te passen als (een van de) dominante gevelmaterialen. De gebouwen kennen een alzijdige oriëntatie waarbij er uiteraard verschil kan zijn tussen meer open (zonzijde, uitzicht) en gesloten zijden.

ontwerpregels

- eenduidige herkenbare hoofdvorm.
- de hoofdentree is goed herkenbaar vanaf openbaar gebied, gemarkeerd met bijvoorbeeld een luifel, een vertikaal element in de gevel, een bordes, etc.
- balkons vallen minimaal voor de helft binnen de contouren van de hoofdbouwmassa, volledig aangehangen balkons zijn niet toegestaan.
- de gevels hebben een markant frame of kader met een solide karakter (van stucwerk of baksteen). Binnen dit frame of kader kunnen vliesgevels worden toegepast maar frame of kader zorgen voor de primaire ritmiek van het ontwerp.
- in alle gebouwen komt de gekozen baksteen terug in het ontwerp, bijvoorbeeld als het bovengenoemde frame of kader maar ook andere toepassingen zijn mogelijk. Als richtlijn geldt dat minimaal 15% van het geveloppervlak per gevel hiervan dient te worden gemaakt.
- een terugliggende topverdieping wordt niet als een afwijkende hoed vormgegeven maar krijgt dezelfde uitstraling als de rest van het gebouw
- installaties (ook op het dak) worden buiten het zicht gehouden

kleuren en materialen in overeenstemming met de rest van de wijk:

- gevels van gebakken materiaal in aardkleurige tinten (van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin). of wit gekeimde en (wit) stucwerk zijn toegestaan.
- voor maximaal 25% van het geveloppervlak mag ook hout of zink worden toegepast als gevelmateriaal. (geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- bij alle gebouwen dient minimaal 15% van elk gevel te worden ingevuld met dezelfde, nog nader te bepalen, baksteen
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met een Hollands profiel met doorlopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen.
- kunststof dakranden zijn alleen toegestaan in een hoogwaardige uitvoering (geprofileerd, weinig/geen verticale naden en geen zichtbare bevestigingsmiddelen)
- Hemelwaterafvoeren bij voorkeur uit het zicht, in het zicht van de openbare ruimte dienen deze van metaal te zijn.



6 Steigers

Mogelijkheden voor het afmeren van schepen bij prive-kavels ontstaan zowel aan de noordzijde als aan de Ketelhaven. De randvoorwaarden voor de maatvoering zijn voor beide locaties verschillend, de randvoorwaarden voor het materiaalgebruik zijn gelijk.

6.1 Steigers aan de noordzijde

Daar waar steigers zijn toegestaan wordt een strook water meeverkocht met een breedte van 2 tot 4 meter. Steigers dienen binnen deze strook, dus binnen het in eigendom zijnde (water)perceel, te worden gerealiseerd. Aansluitend op het waterperceel wordt voor een strook met een breedte van 3 meter een erfdienstbaarheid gevestigd waarbinnen een schip mag worden afgemeerd. Schepen kunnen ook afmeren binnen het in eigendom zijnde (water)perceel en/of in een insteekhaven.

afmetingen

- Steigers evenwijdig aan de oeverlijn zijn toegestaan tot aan de perceelsgrens met een maximum lengte van 10meter
- de dekbreedte dient minimaal 0,5 en maximaal 1,5meter te bedragen
- met uitzondering van een vaste steiger en maximaal 2 palen is het niet toegestaan andere constructies, obstakels of drijvende objecten te plaatsen in het water.
- drijvende steigers zijn niet toegestaan
- per steiger of insteekhaven is maximaal een schip met een lengte van meer dan 5 meter toegestaan.
- de verplichte steigerdekhoogte is 1,90m. +NAP, dat is 0,6m boven het overwegende waterpeil.
- Paalhoogte voorzijde steiger 2,70m.+NAP of gelijk met het steigerdek.
- de voorzijde van de steiger dient te zijn voorzien van een doorlopende wrijfgording

6.1 Steigers aan de Ketelhaven

Bij de kadewoningen aan de Ketelhaven wordt een strook water meeverkocht met een diepte van 12 danwel 14 meter. Zowel de aanleg van steigers als het afmeren van boten dient binnen het in eigendom zijnde (water)perceel plaats te vinden.

afmetingen

- Tot maximaal 4 meter uit de gevel mag een steiger de volledige breedte van het perceel beslaan minus 0,5m aan weerszijden bij de zijdelingse perceelsgrens
- Vanaf 4 meter uit de gevel is de maximale breedte van een steiger van 1 meter
- met uitzondering van een vaste steiger (en maximaal 2 palen??) is het niet toegestaan andere constructies, obstakels of drijvende objecten te plaatsen in het water.
- drijvende steigers zijn niet toegestaan
- de verplichte steigerdekhoogte is 1,90m. +NAP, dat is 0,6m boven het overwegende waterpeil.
- Paalhoogte voorzijde steiger 2,70m.+NAP of gelijk met het steigerdek.

6.3 Materiaalgebruik steigers noordzijde en Ketelhaven

- de draagconstructie mag zijn niet behandeld met uitlogende conserveermiddelen of teerproducten. Milieuverantwoorde FSC hardhoutsoorten uit Oost-Europa zoals Acacia en Robinia verdienen de voorkeur. ((kunstof/composiet ???))
- na het aanbrengen mogen boven het wateroppervlak geen schilder of conserveerwerkzaamheden meer worden uitgevoerd
- Het steigerdek wordt bij voorkeur uitgevoerd in Acacia, Robinia of zachthoutsoorten. Ook kunstof steigerdek is toegestaan.
- De oploopconstructie naar de steiger dient in te worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de steiger
- Indien paalmutsen worden toegepast moeten die wit van kleur zijn.
- steigerpalen dien te worden geplaatst buiten de oeverconstructie (bestortingen)
- het spuiten van palen ten behoeve van de steigerfundering is niet toegestaan.

7 erfafscheidingen, bergingen en inritten

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied en aan de semi-openbare binnenterreinen bestaan uit gemetselde tuinmuren of een haagbeplanting die is voorzien van een hek.
- prive-tuinen die grenzen aan een parkeerhof worden voorzien van een tuinpoort.
- bergingen garages en carports in de achtertuinen zijn gemetseld of van gepotdekseld geschilderd hout op een gemetselde plint. Hoogwaardige kunstof planken met houtstructuur in een donkere kleur zijn ook toegestaan.
- bij de projectmatig ontwikkelde woningen worden bergingen en eventuele carports of garages mee ontworpen en gerealiseerd, zodat ook aan de semi-openbare parkeerhoven een samenhangend beeld ontstaat.
- inritten naar een parkeerplaats op eigen erf zijn maximaal 3,5meter breed. Indien de inrit wordt gecombineerd met de toegang naar de voordeur mag deze maximaal 4 meter breed zijn.
- per woning kan maximaal een inrit worden gerealiseerd