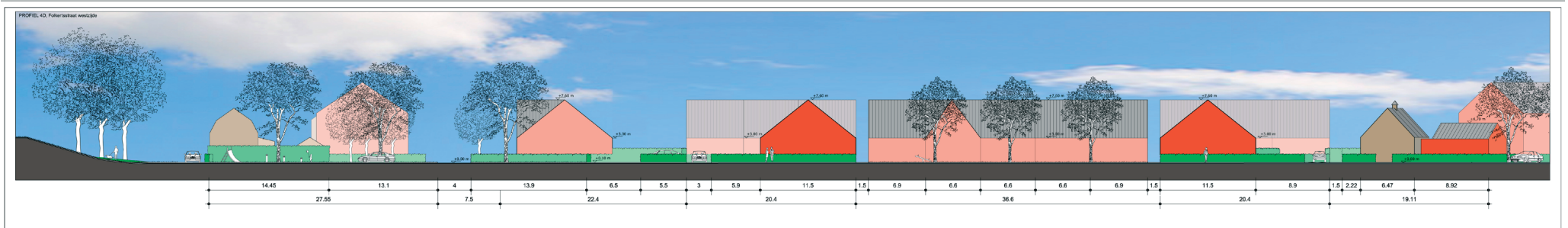


BEELDKWALITEITPLAN

CENTRUM ARKEL

Deelgebied 4, woonbuurt

Folkertsstraat, Kon. Julianastraat, Pr. Marijkestraat, Pr. Margrietstraat



Gemeente
Giessenlanden



matthijs de boer stedenbouw bv

**schiedamsedijk 68 d
3011ek rotterdam**

**010 2189845
info@mdbstedenbouw.nl
www.mdbstedenbouw.nl**

BEELDKWALITEITPLAN CENTRUM ARKEL

DEEL I ALGEMEEN

- | | |
|-----------------|------|
| 1. inleiding | p. 3 |
| 2. deelgebieden | p. 5 |
| 3. systematiek | p. 6 |
| 4. proces | p. 8 |

DEEL II BEELDKWALITEITSEISEN

- | | |
|---|-------|
| deelgebied 4. Folkertsstraat / Koningin Julianastraat / Prinses
Marijkestraat / Prinses Margrietstraat | p. 11 |
|---|-------|

DEEL I

1. inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan voor deelgebied 4, de woonbuurt, d.d. maart 2012, is opgesteld in de planfase waarin de uitwerking van het definitief stedenbouwkundig ontwerp voor deelgebied 4 is afgerond. Het beeldkwaliteitplan is een onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor de centrumontwikkeling van Arkel.

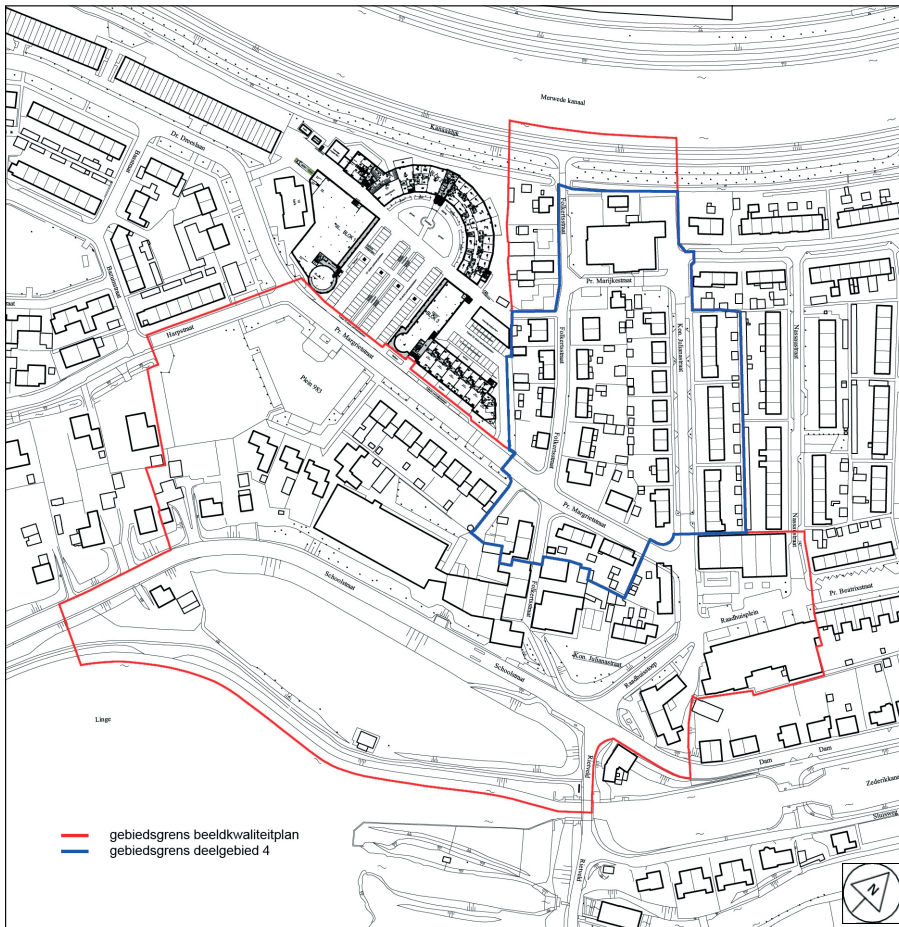
In het beeldkwaliteitplan staan richtlijnen voor de architectuur die ervoor zorgen dat de gewenste samenhang ontstaat en binnen dat samenhangende totaalbeeld voldoende variatie. Deze richtlijnen worden door architect(en) en hun opdrachtgever geraadpleegd en gehanteerd bij het maken van de ontwerpen voor de gebouwen, en ze worden door de gemeente gebruikt om de ontwerpen te toetsen aan de bedoelingen van het stedenbouwkundig plan. De richtlijnen zijn vergelijkbaar met de toetsingscriteria van de welstandsnota, en zullen dan ook als zodanig de welstandsnota aanvullen. Deze voorziet immers niet in criteria voor de toetsing van bouwplannen binnen grotere stedenbouwkundige projecten, waarbij de directe context zodanig verandert dat deze als referentiekader voor de ontwerpen onvoldoende houvast biedt.

Doorgaans zullen in stedenbouwkundige plannen van enige omvang niet alle bouwprojecten tegelijk van start kunnen gaan. Er wordt in Arkel gewerkt met een fasering, waarbij zowel door de gemeente, de woningcorporatie als door particuliere opdrachtgevers bepaalde prioriteiten gesteld zijn en andere deelprojecten juist pas later zullen worden uitgewerkt en gerealiseerd. Voorlopig zijn alleen deelgebied 1, Raadhuisplein, en deelgebied 4, de woonbuurt, uitgewerkt. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp voor deze deelgebieden is respectievelijk op 9 december 2010 en op 14 april 2011 vastgesteld door de Raad.

Door de verschillen in fasering en planvormingstraject per deelgebied is het beeldkwaliteitplan voor het centrum van Arkel niet één document dat in zijn geheel is vervaardigd en vastgesteld om vervolgens voor het gehele plan als toetsingskader te dienen. Het zal zich in per deelgebied tijdens het proces blijven ontwikkelen en het zal, wanneer alle architectonische ontwerpen klaar zijn en getoetst door welstand, uiteindelijk functioneren als een document waarin voor de toekomst is vastgelegd welke onderdelen van het architectonische beeld de moeite waard zijn te waarborgen en welke wijzigingen en vrijheden dit beeld verdraagt. Vanzelfsprekend wordt met het beeldkwaliteitplan als geheel wel de samenhang van het te ontwikkelen centrumgebied nagestreefd.



Arkel met stedenbouwkundig plan februari 2010 voor de centrumontwikkeling van Arkel



gebiedsgrens beeldkwaliteitplan voor plan centrumontwikkeling Arkel met gebiedsgrens
beeldkwaliteitplan deelgebied 4

Voor het gehele plangebied is in november 2010, met een actualisering voor deelgebied 4 in april 2011, een concept beeldkwaliteitplan opgesteld. De doelen en richtlijnen voor deelgebied 1 zijn bij de architectonische uitwerking van het gezondheidscentrum als leidraad gebruikt. De deelgebieden 2 en 3 verkeren in een vroeger stadium van planvorming waarin programma's en bouwvolumes nog niet ver genoeg bepaald zijn om richtlijnen op te stellen, wel zijn de stedenbouwkundige doelen gesteld.

De doelen en richtlijnen voor deelgebied 4 zijn bij de uitwerking in september 2011 van het definitief stedenbouwkundig ontwerp door Matthijs de Boer Stedenbouw, in opdracht van KleurrijkWonen en in samenwerking met de gemeente Giessenlanden, als uitgangspunt aangehouden en nader gedefinieerd. Voorliggend document is de daarna opgestelde definitieve versie van het beeldkwaliteitplan voor deelgebied 4, de woonbuurt. Het is de bedoeling dit gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen door de Raad. Het is dan officieel het toetsingskader voor de nadere architectonische uitwerking in opdracht van KleurrijkWonen. Er zijn in het stedenbouwkundig ontwerpproces compromissen gesloten betreffende stedenbouwkundige hoofdprincipes en het ontwerptraject voor de architectonische uitwerking is gedurende het proces gewijzigd, wat heeft geleid tot een beeldkwaliteitplan dat zich op onderdelen tot in detail uitspreekt over architectonische richtlijnen. De bouwplannen die door de architect(en) worden uitgewerkt moeten hierbinnen passen. Voor een goede afstemming tussen stedenbouw en architectuur zal op onderdelen overleg noodzakelijk zijn.

Het ontwerp voor de inrichting openbare ruimte voor de deelgebieden 1 en 4 is in ontwikkeling, het voorlopig ontwerp is nagenoeg gereed. Ook daarbij zijn de doelen en richtlijnen als uitgangspunt aangehouden en zullen zij na vaststelling het toetsingskader vormen.

2. deelgebieden

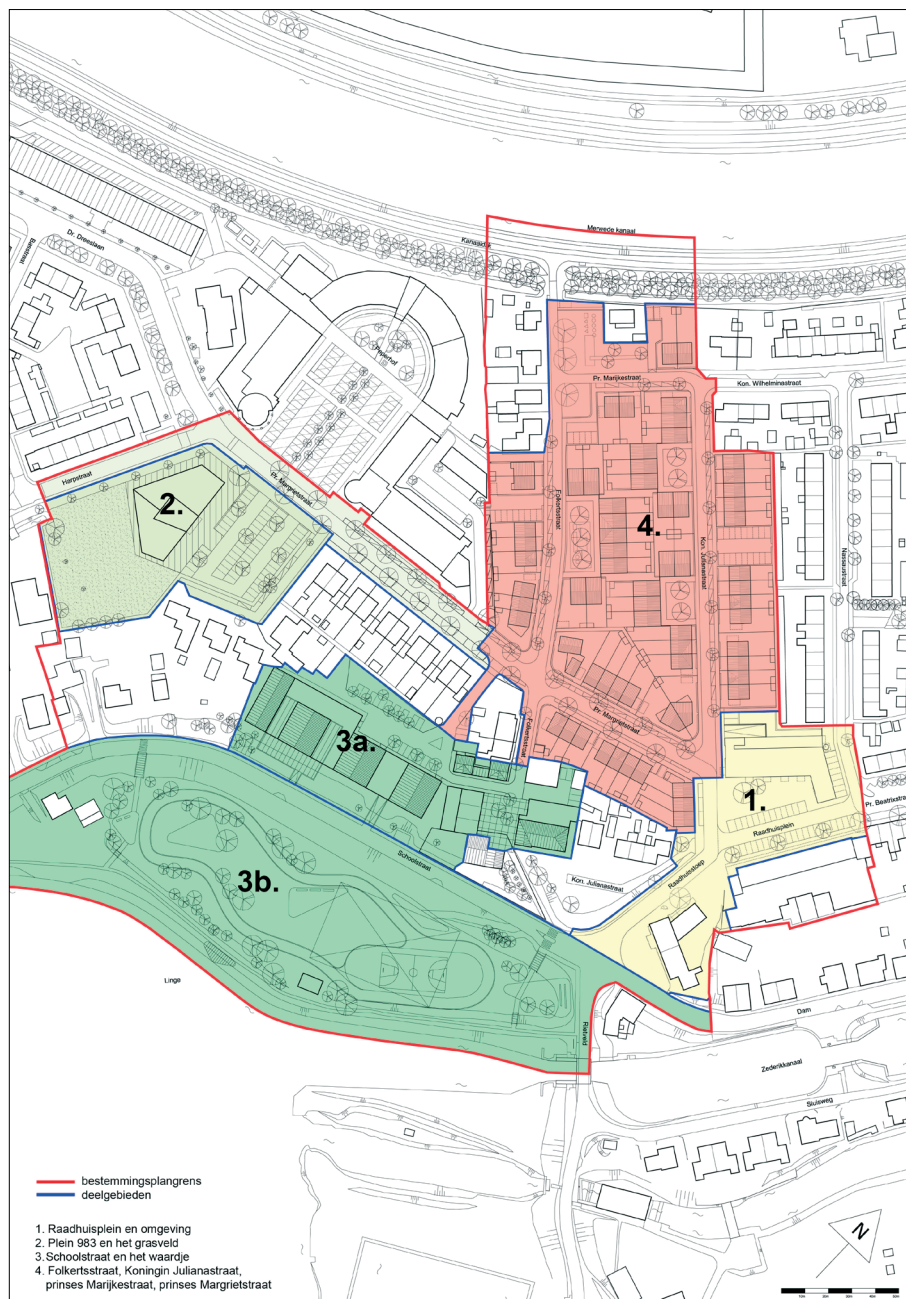
De verschillende deelgebieden waar afzonderlijke beeldkwaliteitplannen voor worden opgesteld zijn:

1. Raadhuisplein en omgeving
2. Plein 983 en het grasveld, inclusief gedeelte Prinses Margrietstraat
- 3a. Gronden van Van Daalen
- 3b. Schoolstraat en het waardje
4. Folkertsstraat, Koningin Julianastraat, Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat

Dit beeldkwaliteitplan voor deelgebied 4, de woonbuurt, is niet opgesteld voor bestaande gebouwen binnen het deelgebied, met uitzondering van degene die expliciet genoemd worden, waar vanwege het stedenbouwkundig plan voor de centrumontwikkeling toekomstige veranderingen gewenst zijn of verwacht worden.

Voor de geambieerde beeldkwaliteit wordt in dit plan gerefereerd aan bestaande karakteristieken, de invloedsferen, en aan de toekomstige situatie in het deelgebied.

Het stedenbouwkundig plan vergt ook ingrepen die zich buiten het deelgebied bevinden maar die wel als voorwaarde voor de totstandkoming van de plannen gezien moeten worden. Een voorbeeld is de tweede ontsluitingsweg.





bestaande situatie januari 2009 centrum Arkel

3. systematiek

bebouwing en buitenruimte

Beeldkwaliteit bestaat uit een samenspel van gebouwen en buitenruimte. In het deelgebied zullen deze aspecten in wisselende mate om aandacht vragen, afhankelijk van de verschillende posities in het deelgebied en de verschillen in dynamiek en ambitieniveau. Voor het deelgebied zijn voor de geambieerde beeldkwaliteit doelen geformuleerd. De beschreven richtlijnen waarmee die doelen gerealiseerd kunnen worden zijn, zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte, de eigenlijke “spelregels” voor de beeldkwaliteit.

analyse

De analyse van de huidige situatie levert aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit. Bestaande karakteristieken van de huidige woonbuurt zijn de moeite van het behouden waard. Omdat de veranderingen in dit deelgebied groot zijn, richt dit beeldkwaliteitplan zich naar het stedenbouwkundig ontwerp voor de toekomstige situatie. Doordat de karakteristieken goed in beeld zijn gebracht in het stedenbouwkundig ontwerp wordt aan initiatiefnemers, architecten en plantoetsers (welstand) een duidelijk kader geboden, waarin de bestaande en geambieerde toekomstige kwaliteiten vastgelegd zijn.

samenhang en variatie en harmonie

Sleutelbegrippen in dit beeldkwaliteitplan zijn samenhang en variatie. Voor een goede ‘leesbaarheid’ van de omgeving zijn zowel een zekere samenhang als voldoende afwisseling in de woonbuurt in het centrum van Arkel noodzakelijk. Zonder samenhang wordt het beeld chaotisch, zonder variatie worden plekken onherkenbaar. Bij het ontwerpen van bouwplannen of inrichtingsplannen voor de buitenruimte is telkens een van de cruciale vragen of elementen gelijkvormig of juist verschillend dienen te zijn.

samenhang tussen de deelgebieden

Het beeldkwaliteitplan als geheel gaat uit van verschillende ‘werelden’ of sferen die op elkaar aansluiten; soms zijn het duidelijk afgebakende deelgebieden met harde grenzen, soms is er een overgangszone, een stukje straatwand dat bij beide aangrenzende deelgebieden gerekend kan worden. Bovenal staat dat het straatbeeld ‘gelezen’ moet kunnen worden als een samenhangend geheel.



De aspecten die verantwoordelijk zijn voor samenhang dan wel variatie zijn niet altijd precies te definiëren. In dat geval geldt de algemene doelstelling dat diversiteit aantrekkelijk is zolang deze binnen de perken blijft van een leesbare samenhang. Hierbij wordt van architecten een onderzoekende houding verwacht binnen het volledige ter beschikking staande instrumentarium. De gemeente toetst de ontwerpen aan de doelen en richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Over het algemeen geldt dat de spelregels voor de hogere schaalniveaus meer op samenhang gericht zijn, terwijl op het lagere schaalniveau de nadruk meer ligt op variatie.

4. proces

Naast puur inhoudelijke aspecten speelt het proces ook een grote rol bij het ontstaan van de geambieerde beeldkwaliteit. In het proces hebben vele spelers een rol. Conflicten tussen spelers komen de beeldkwaliteit vaak niet ten goede. Het is daarom van belang om niet alleen aan de inhoud, maar ook aan de kwaliteit van het proces aandacht te besteden.

richtlijnen versus vrijheid

Aan de hand van de analyse en het uitgewerkte stedenbouwkundig plan centrum Arkel deelgebied 4, de woonbuurt, d.d. 22 september 2011, zijn doelen geformuleerd en ontwerprichtlijnen aangereikt waarmee deze doelen bereikt kunnen worden. Deze doelstellingen worden onder andere vermeld om te voorkomen dat de ontwerprichtlijnen een leven op zichzelf gaan leiden.

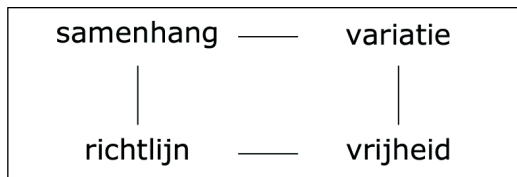
De ontwerpen worden getoetst aan de doelen en richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Creatieve inbreng van architecten wordt op zichzelf zeer gewaardeerd maar moet zich wel binnen de doelen van het beeldkwaliteitplan bewegen. Het ontwerp wordt door de gemeente Giessenlanden voorzien van een préadvies, dat is getoetst aan het beeldkwaliteitplan, voordat reguliere welstandstoetsing plaatsvindt. Wanneer er binnen het ontwerp gemotiveerde redenen worden gevonden om een bepaalde ontwerprichtlijn ter discussie te stellen dan wordt die discussie niet uit de weg gegaan. Maar de discussie zal plaatsvinden in de geest van de gestelde achtergronden en motiveringen. Het beeldkwaliteitplan vormt het kader van spelregels en achtergronden. Er zal dan getoetst worden of, weliswaar met andere middelen, wel aan de doelen beantwoord wordt.

relatie met de welstandsnota

Dit beeldkwaliteitplan kan beschouwd worden als aanvulling op de toetsingscriteria voor bouwplannen uit de welstandsnota. Vanwege het karakter en de dynamiek van het plangebied was er behoefte aan meer specifieke beeldkwaliteitseisen.

préadvies

De woonbuurt is een van de deelgebieden in het stedenbouwkundig plan voor het centrum van Arkel waarvan Matthijs de Boer Stedenbouw bv. de auteur is. Om de samenhang en de beeldkwaliteit te bewaken in een plan met bouwlocaties van diverse aard en afmeting, met verschillende opdrachtgevers, programma's, tijdschema's en verschillende architecten, zullen bouwinitiatieven, bouwplannen en voorgenomen ingrepen in de openbare ruimte door de gemeente op basis van het beeldkwaliteitplan aan het stedenbouwkundig ontwerp worden getoetst en wordt een advies afgegeven. Zo worden de bedoelingen en de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan bewaakt, en worden bovendien de planprocessen gestroomlijnd, omdat het advies geldt als préadvies aan de welstandscommissie. De



welstandscommissie beoordeelt plannen in het plangebied voorzien van het bijbehorende préadvies. Bij kleine bouwplannen of verbouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is, wordt door de gemeente beoordeeld of een préadvies noodzakelijk is.

relatie met bouwverordening en bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat naast andere beleidsdocumenten. De gemeentelijke bouwverordening en het bestemmingsplan stellen ook voorwaarden aan bouwplannen in het plangebied. Voor zover richtlijnen de bestemmingen, plaats en afmetingen van gebouwen of buitenruimten betreffen, zullen deze in een bestemmingsplan opgenomen worden. Ook aspecten als milieu, openbaar groen, waterhuishouding, veiligheid etc. komen in andere beleidsdocumenten aan de orde.

DEEL II



deelgebied 4. Folkertsstraat, Koningin Julianastraat, Prinses Marijkestraat, Prinses Margrietstraat

doelen

algemeen

- kwaliteitsimpuls bebouwing, woning en woonmilieu, openbare ruimte
- aansluiten bij dorps karakter Arkel
- aansluiten bij overige ontwikkelingen centrumplan
- groene woonbuurt
- kleinschaligheid
- eigentijdse uitstraling

stedenbouw

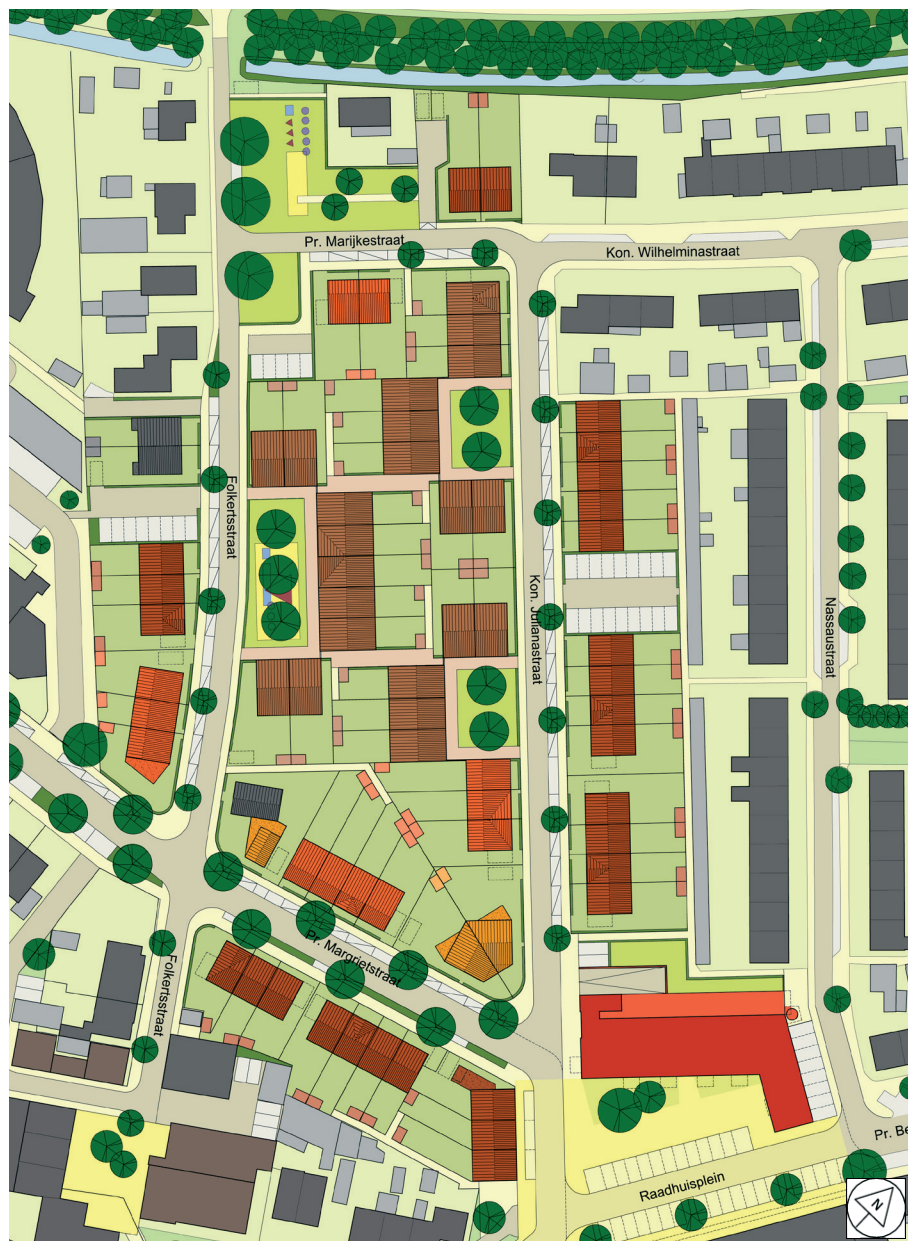
- behoud van het historisch stratenpatroon Folkertsstraat en Koningin Julianastraat
- variatie in woonmilieus (straten, hofjes etc.)
- samenhangend straatbeeld
- verschil tussen de straten en hoven onderling
- verschil tussen straatwanden en hofwanden

architectuur

- architectonische variatie binnen een architectonisch bindend thema
- binnen het samenhangende straatbeeld variatie per blok en/ of wooneenheid
- kleinschaligheid in de gevel
- wooneenheden afleesbaar in gevelaanzicht
- voor- en zijgevels vormen een samenhangend beeld
- karakteristieke zij- en kopgevels met uitstraling naar buiten toe



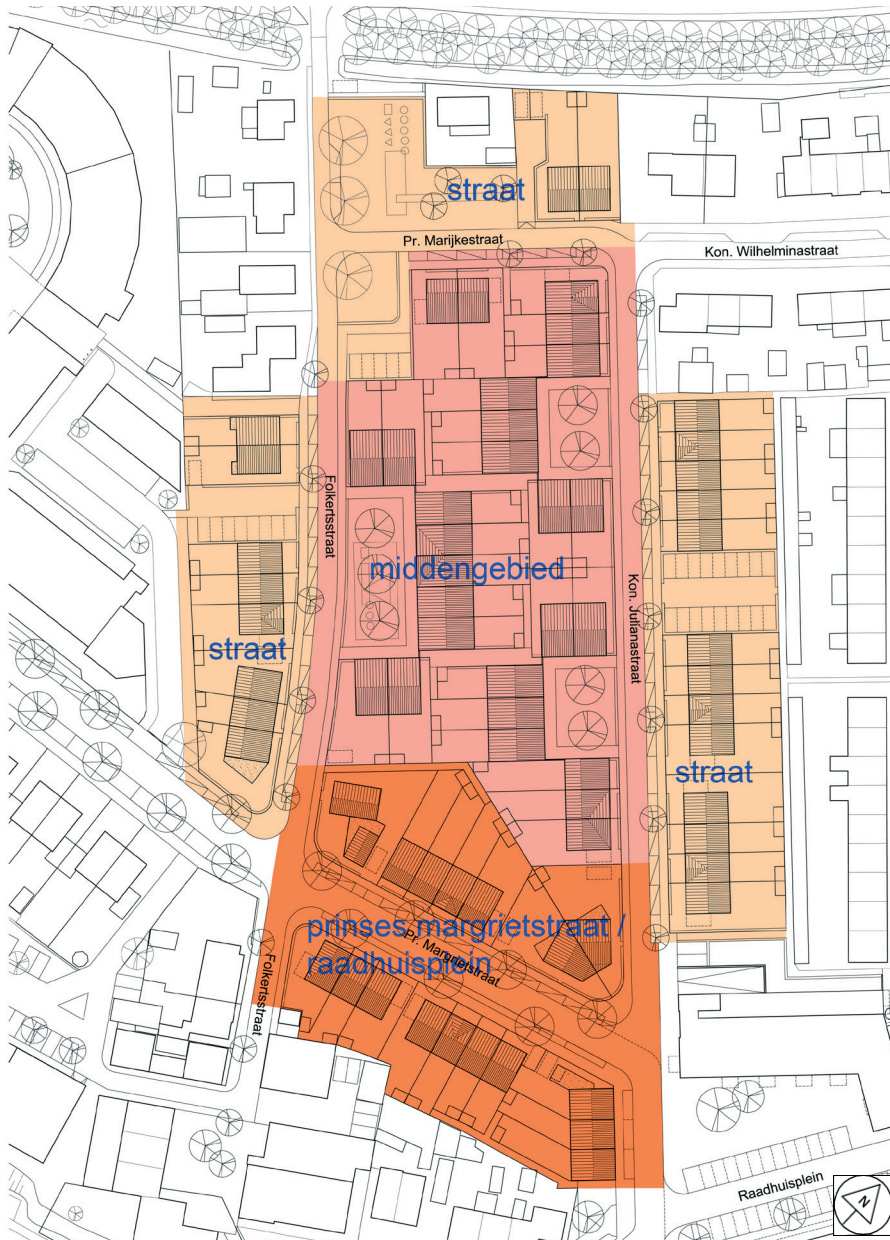
maquette september 2011, uitwerking definitief stedenbouwkundig ontwerp centrum arkel dlgb 4



uitwerking definitief stedenbouwkundig ontwerp centrum arkel dlgb 4 d.d. 22 september 2011



schema met architectonische richtlijnen;
nokverdraaiingen, hoekwoningen, hoekoriëntatie, entreezones, zones met lage kozijnen



gebiedsaanduiding woonbuurt beeldkwaliteitsrichtlijnen dlgb 4

In het proces van tot stand koming van het definitief stedenbouwkundig ontwerp is door Matthijs de Boer Stedenbouw b.v. in opdracht van Kleurrijk-Wonen met alle partijen, waaronder de gemeente, de bewoners en de architect die het schetsontwerp voor de plattegronden heeft gemaakt, zorgvuldig afgestemd welke woningtypes er komen, hun positie in het plangebied, de positie van de rooijlijnen, verdraaiing van de nokken (topgevels), hoekoriëntatie e.a. Daarvan zijn de uitwerking definitief stedenbouwkundig ontwerp d.d. 22 september 2011 en het schema op pagina 12 de resultaten.

In aanvulling op de richtlijnen voor de architectuur en voor de openbare ruimte die in vanuit stedenbouwkundig oogpunt geformuleerd zijn, zijn er voor de architectuur op onderdelen nadere gedetailleerde richtlijnen opgesteld. Dit betreft met name de gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik.

Het beoogde eindbeeld is nader geformuleerd, en verwoord in de doelen. Bij de richtlijnen wordt een manier beschreven om tot het beoogde eindbeeld te komen. In de voorbeelden, de gevelstudies, is gezocht naar een architectonisch bindend thema waarmee nagenoeg zonder financiële extras binnen de gevelaanzichten de gewenste variatie bereikt kan worden. Er zijn meerdere manieren mogelijk, maar deze zullen in het verdere ontwerpproces door studie bewezen moeten worden. Luifels, lateien etc. kunnen worden toegepast om het beeld te verrijken.

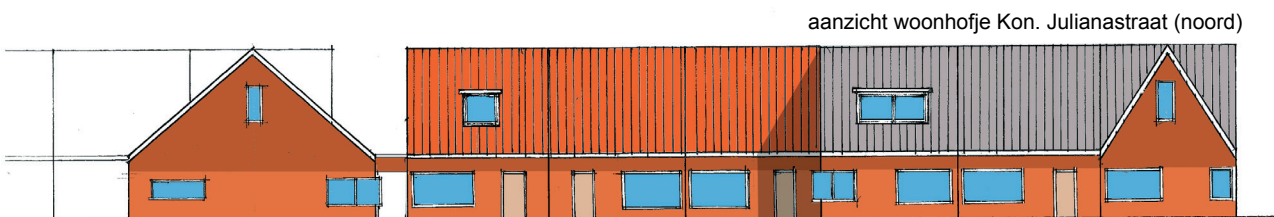
Wanneer er in het verdere proces gemotiveerde redenen worden gevonden om van richtlijnen af te wijken zal discussie hierover moeten volgen. Er zal dan door de gemeente Giessenlanden getoetst worden of aan de doelen beantwoord wordt.



aanzicht Kon. Julianastraat oostzijde



aanzicht woonhofje Folkertsstraat



aanzicht woonhofje Kon. Julianastraat (noord)

gevelstudie met hoge plint met twee kleuren; bij hoge gevels de donkere kleurnuance onder, lichte kleurnuance boven, bij lage gevels andersom / daken overwegend grijs, ter variatie rood (één kleur per woonblok of ensemble)

kleinschalige, groene buurt,
groene hagen langs voortuinentopgevel, voor- en zijgevel in samenhang,
details; entree in zijgevel, hoekraamlage kozijnen of openslaande deuren
bij diepe voortuinen op het zuidenrooilijn hofje zoveel mogelijk aaneen-
gesloten middels bijv. poorterfafscheiding aan openbare ruimte,
muurtje, hek of haag, max. 1,5m hoog

referentiebeelden

richtlijnen voor de architectuur

- er wordt uitgegaan van een samenhangende expressie van de woningen qua architectuur, materialisering, kleurgebruik en detaillering
- alle woningen worden voorzien van een zadeldak (individueel of paarsgewijs), indien mogelijk met de nok haaks op de straat, dakhelling daken tussen de 40° en 50°
- de architectuur zoekt aansluiting bij de bestaande omgeving, maar met een eigentijdse, niet historiserende invulling van het dorps (kleinschalig, eenvoudig) wonen
- architectonische variatie in beeld o.a. op basis van de verschillende woningtypen, de verschillende plekken in het plangebied, oriëntatie en eventueel aanvullend door opties eigenaren/bewoners
- de maat en vormgeving van de nieuwe woningen sluit aan bij de kleinschaligheid van de bestaande grondgebonden woningen in de directe omgeving
- het middengebied wordt kleinschalig gehouden door de toepassing van woningtypen met een lage nok- en goothoogte (levensloopbestendige- of lage eengezinswoningen)
- aan de randen/ straten van het gebied is plaats voor de woningtypen met een hogere nok- en goothoogte zoals de gezinswoningen
- variatie in één straatwand wordt bereikt door een goede balans te vinden in de mix van grote en kleine woningtypen, verschillende nok- en goothoogten, kleine sprongen in de rooilijn tussen de woonblokken en (nok)verdraaiing van de woning
- een blok rijwoningen bestaat uit maximaal vijf aan elkaar geschakelde woningen
- de woningen in de straten staan niet strak in één rooilijn maar verspringen per blokje ten opzichte van elkaar
- in de langere standaard woonblokken (direct aan de straat bij drie of meer woningen, in een hof bij vier of vijf woningen) wordt er variatie aangebracht door middel van het, op een van de woningen in het blok, haaks op de straat plaatsen van de nok zodat één (gecombi-neerde) topgevel ontstaat, welke niet leidt tot een symmetrische voorgevel van het blok
- uit de gevelaanzichten moet samenhang spreken met daarbinnen variatie. De gevelindeling per woonblok is niet symmetrisch.
- kleinschaligheid in de gevels van de woonblokken wordt bereikt door bijvoorbeeld het benadrukken van de horizontaliteit en het opdelen in kleinere eenheden. De afgebeelde gevelstudies zijn voorbeelden van hoe in de gemetselde gevel een horizontale geleding ontstaat door een tweedeling van het gevelaanzicht in een (hoge) plint met daarboven in een andere kleurnuance metselwerk (zie pag. 14 en 16) òf door horizontale koppelingen tussen kozijnen onderling (niet doorlopend) door bijv. terugspringend metselwerk of vlakken in een ander metselverband of kleurnuance (zie pag. 17)
- de daken zijn niet allemaal eender van kleur, incidenteel kan een tweede kleur toegepast worden, zo ook in het dakvlak variatie, wel per woonblok of ensemble (hofje) één kleur aanhouden
- de goten bepalen mede het gevelaanzicht, ze zorgen voor een goed gearticuleerde,



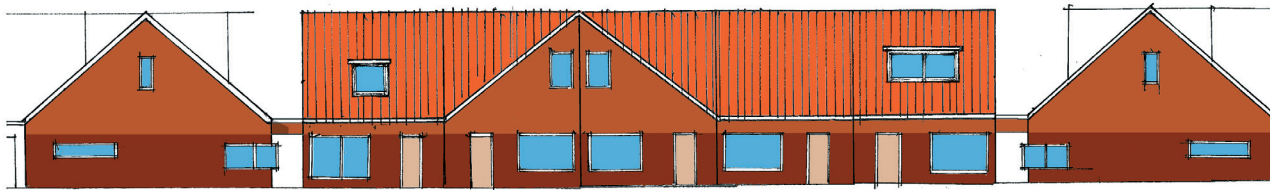
afwisselende goothoogte in de Folkertsstraat



hoge goot- en nokhoogte in de Pr. Margrietstraat



aanzicht Kon. Julianastraat oostzijde



aanzicht woonhofje Folkertsstraat

aanzicht woonhofje Kon. Julianastraat (noord)



gevelstudie met hoge plint met drie kleuren (twee per gevel); bij hoge gevels de donkere kleurnuance onder, lichte donkere kleurnuance boven, bij lage gevels donkere boven en nog donkerdere beneden / daken overwegend grijs, ter variatie rood (één kleur per woonblok of ensemble)



hoge gevel (6m) horizontaal opdelen



spel met twee kleuren metselwerk, horizontale koppelingen



spel met twee kleuren metselwerk, samenhang voor- en zijgevels



horizontale koppeling tussen gevelopeningen, erker, lage ramen

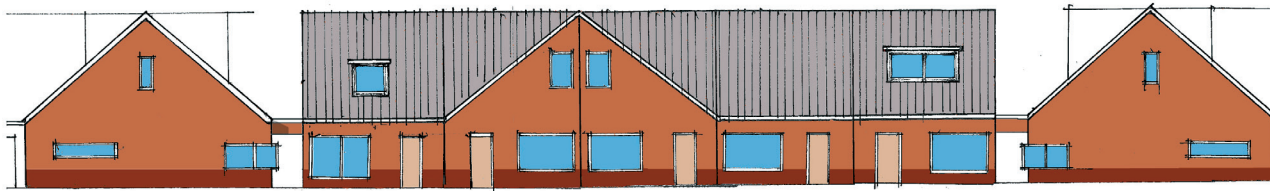


goot bepaalt mede het beeld, ook langs topgevels

referentiebeelden

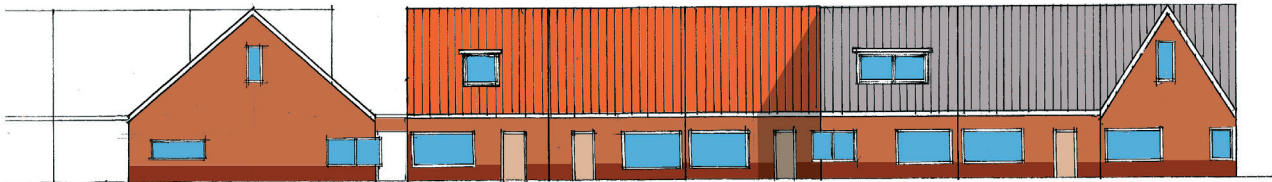


aanzicht Kon. Julianastraat oostzijde



aanzicht woonhofje Folkertsstraat

aanzicht woonhofje Kon. Julianastraat (noord)



gevelstudie met horizontale koppelingen tussen de gevelopeningen bij hoge woningen en een lage doorlopende plint bij lage woningen, op specifieke plekken kan een verbijzonderde koppeling worden aangebracht (bijv. op de hoeken) / daken overwegend grijs, ter variatie rood (één kleur per woonblok of ensemble)



goot, beëindiging gevel, horizontaliteit, ook door eventuele luifels



horizontale verbanden, luifels, liggende, rechthoekige dakkapellen



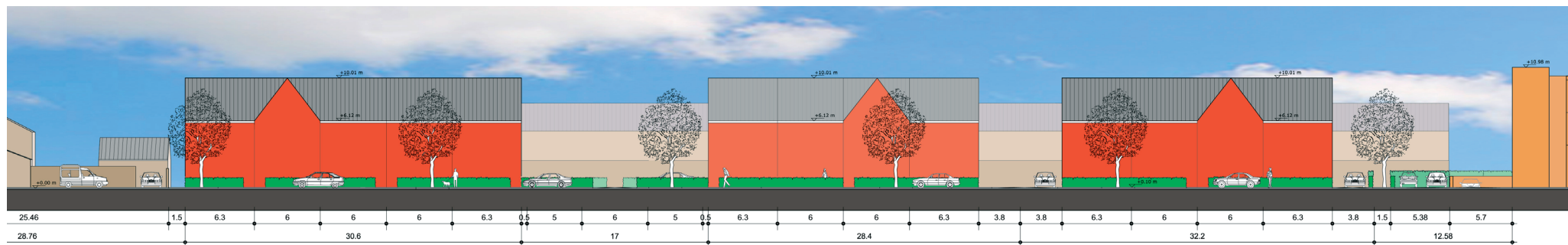
dakkapellen, klein, goede verhouding, vierkant of liggend, rondom dakpannen



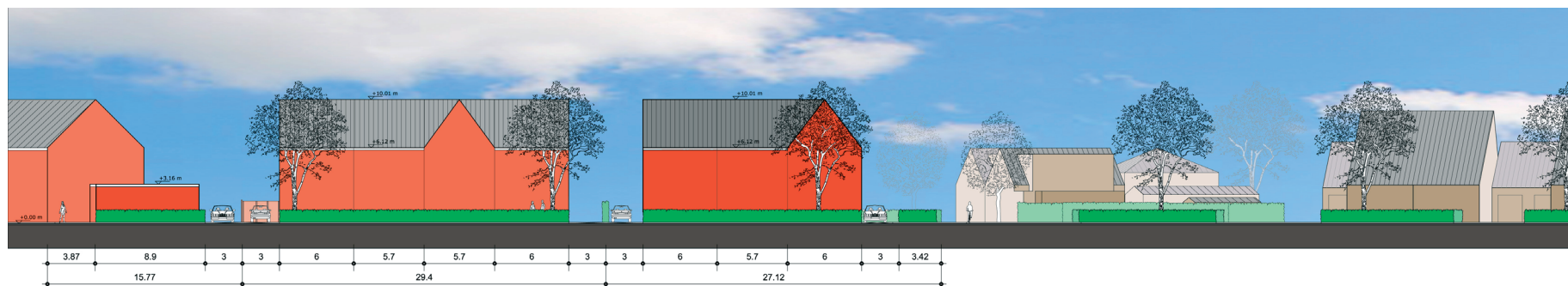
voortuinen aan straatzijde een haag, of andere groene erfafscheiding



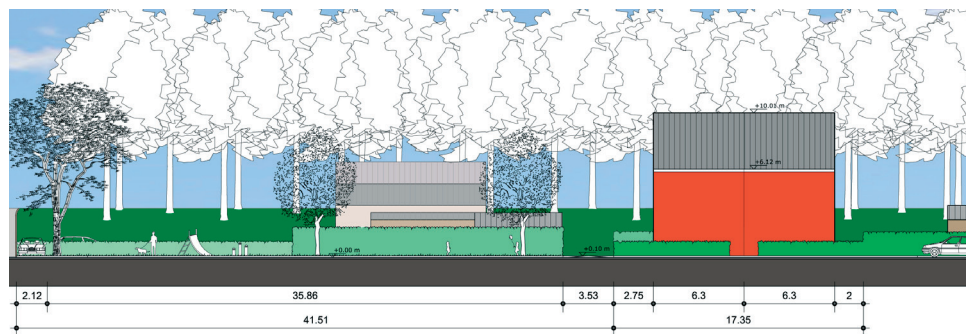
erfafscheiding aan openbare ruimte, muurtje, hek of haag, max. 1,8m hoog



aanzicht Kon. Julianastraat oostzijde



aanzicht Pr. Margrietstraat zuidzijde



aanzicht Pr. Marijkestraat noordzijde

profielen uitwerking definitief stedenbouwkundig ontwerp centrum arkel dlgb 4 d.d. 22 september 2011



ooghoogte perspectief Kon. Julianastraat; hoge woningen aan oostzijde, lage aan westzijde (sfeerimpressie)



hoek Pr. Margrietstr - Kon. Julianastr, hoekoriëntatie 2-o-1-k



Pr. Marijkestr. hoge goothoogte tegenover KNA-parkje

- goed gedetailleerde, horizontale beëindiging van de gevel aan de bovenzijde
- de woningen zijn op de straat of het hof georiënteerd met een verblijfsruimte
- hoekwoningen met een voor- en zijgevel aan de (semi-)openbare ruimte zijn in detail verbijzonderd waarbij rekening wordt gehouden met de hoekoriëntatie in combinatie met hun specifieke plek in het plangebied (bijv. voordeur in zijgevel, hoekraam, vlakverdeling in gevels). De voor- en zijgevel worden in samenhang ontworpen, blinde zijgevels of kopgevels zijn niet toegestaan
- bij woningen met een zijtuin niet grenzend aan openbare ruimte worden de voor- en zijgevel in samenhang ontworpen rekening houdend met de 'vrije' hoek, blinde zijgevels zijn niet toegestaan
- bij zij- of achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte is de erfafscheiding in de architectuur vormgegeven dmv een (laag) muurtje, hek of haag, maximale hoogte 1,8 m

richtlijnen straten: Folkertsstraat westzijde en Kon. Julianastraat oostzijde en Pr. Marijkestraat noordzijde (zie afb. gebiedsaanduiding p.13)

- voor de woningen in de straten geldt een maximale hoogte van twee lagen met kap, goothoogte maximaal 6,2 meter
- de woning op de kruising Prinses Margrietstraat met Folkertsstraat wordt architectonisch verbijzonderd met een uitbouw of serre van één laag, aansluitend op de begane grond van de woning, waarmee een bebouwde straathoek wordt gemaakt met verblijfsruimtes
- woningen met een diepe voortuin (> 3,0m) op het zuiden houden rekening met de bezonning aan deze zijde en hebben bijvoorbeeld aan de voorgevel een verblijfsruimte met kozijnen met een lage vensterbank (max. 75 cm) of openslaande deur(en)
- de woningen aan de straat hebben een voortuin van minimaal 2,0 meter diep die bij voorkeur overwegend groen is ingericht
- de voortuinen hebben aan de straatzijde een haag of andere groene erfafscheiding (op eigen terrein), maximaal 1 meter hoog

richtlijnen Prinses Margrietstraat/ Raadhuisplein (zie afb. gebiedsaanduiding p.13)

- de woningen aan de Prinses Margrietstraat zijn twee lagen met kap en een goothoogte van maximaal 6,2 meter, zo wordt in de Prinses Margrietstraat continuïteit gevormd vanuit de hogere bebouwing aan het Raadhuisplein aansluitend op de Peperhof
- het twee-onder-één-kap-volume op de hoek Prinses Margrietstraat - Koningin Julianastraat is nader verbijzonderd vanwege zijn specifieke positie rekening houdend met de hoekoriëntatie, het vormt een bouwvolume dat de richtingen van beide straten volgt, de woningen zijn op de ene dan wel de andere straat georiënteerd met de voordeur
- de woningen aan de kop van het Raadhuisplein zijn twee lagen met kap, en hebben voldoende nokhoogte en goothoogte om een goede pleinwand te maken in samenhang met het nieuwe gezondheidscentrum, ze zijn op het plein georiënteerd met de voordeur

This architectural elevation drawing shows a long, low-profile residential building complex under a blue sky with clouds. The building features a variety of roof heights and colors, including white, grey, and red. Several trees are interspersed along the building's length. Below the building, a series of numbers indicate ground levels and distances between sections. The numbers are: 11.11, 9, 2.25, 1.8, 2, 4.1, 1.6, 11.87, 2.5, 11.4, 23, 9.6, 2, 2, 6.6, 6.6, 2, 1.6, 4.1, 2, 1.8, 3.5, 9, 11.14, 1.5. The drawing is a detailed technical representation of a building's exterior profile.

22 maart 2012



ooghoogte perspectief hofje aan Kon. Julianastraat; lage goot, hoekoriëntatie, lage kozijnen (sfeerimpressie)



aaneengesloten rooilijn in hofje, zoveel mogelijk aangesloten

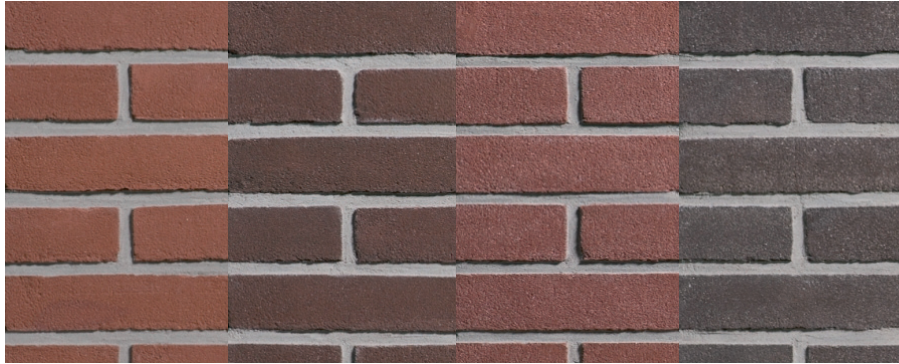


symmetrische gevel aan hofje, doorgetrokken daklijn

- en hebben een verblijfsruimte aan het plein
- de woning op de kruising Prinses Margrietstraat met Raadhuisplein wordt architectonisch verbijzonderd met een uitbouw of serre of gemetselde tuinmuur van één laag waarmee een bebouwde straathoek wordt gemaakt
- verbetering of wijziging van de huidige aanbouw aan het Rehoboth kerkgebouw (te behouden, van historisch waarde) in afstemming met de omgeving en de nieuwe bebouwing in de woonbuurt. Een nieuwe aanbouw zal in volume en vorm ondergeschikt moeten zijn aan het kerkgebouw. Gezamenlijk moet het een eenheid vormen waarbinnen het kerkgebouw als hoofdvolume herkenbaar is. Eigentijdse architectuur, in afstemming met de omgeving en de nieuwe bebouwing in de woonbuurt
- de woningen aan de straat hebben een voortuin van minimaal 1,5 meter diep die bij voorkeur overwegend groen is ingericht
- de voortuinen aan de noordzijde van de Prinses Margrietstraat hebben aan de straatzijde een haag of andere groene erfafscheiding (op eigen terrein), maximaal 1 meter hoog, bij de woningen aan de zuidzijde van de Prinses Margrietstraat is direct langs de straat een groene strook op openbaar gebied

richtlijnen middengebied (zie afb. gebiedsaanduiding p.13)

- de woningen in het middengebied hebben een bouwhoogte maximaal één laag met kap, goothoogte maximaal 3,2 meter, en nokhoogte maximaal 8,5 meter
- een uitzondering daarop is het bouwblok aan de zuidzijde van de Prinses Marijkestraat waar, vanwege de ligging tegenover het KNA-parkje, aan de straat een goothoogte van 6,2 meter is toegestaan
- en de tweede uitzondering is het eerste bouwblok (vanuit het Raadhuisplein gezien) aan de westzijde van de Koningin Julianastraat waar een nokhoogte van 10,0 meter is toegestaan en aan de tuinzijde een goot van 6,2 meter. Het blokje profileert zich aan de Koningin Julianastraat met zijn lage goot en lage topgevel (met een nokhoogte van maximaal 8,5 meter) als laag woningtype, en aan het hof als een symmetrisch volume door middel van het doortrekken van de daklijn, zo de overgang vormend van de hogere Prinses Margrietstraat naar het lagere middengebied
- een hof wordt aan drie zijden begrensd door woningen
- de woningen aan het hof zijn op het hof georiënteerd met de voordeur en hebben aan het hof een verblijfsruimte met kozijnen met een lage vensterbank (max. 75 cm) of openslaande deur(en)
- hoekwoningen die zowel aan het hof als aan de straat staan zijn georiënteerd op het hof waarbij de andere gevel in detail verbijzonderd is rekening houdend met de hoekoriëntatie. De voor- en zijgevel worden in samenhang ontworpen, blinde zijgevels of kopgevels zijn niet toegestaan
- de woningen in een hof staan in één rooilijn, zoveel mogelijk aaneengesloten middels voorgevel/ muurtje/ poort, met gelijke goothoogte, zodat het hof omkaderd wordt.



metselwerk in kleurnuance oranjebruin/ roodbruin/ donkerbruin



eventueel wit als een van de drie kleuren, voor accenten



dakpannen, overwegend grijs tint, ter variatie roodtint

randvoorwaarden materialen, kleuren, details

Om het dorpse karakter te bereiken wordt een ingetogen kleurenpalet toegepast, gebruik van duurzame, mooi verouderende materialen en een rijke detaillering. Ondanks het feit dat kunststoffen en (cement)plaatmaterialen vaak als 'duurzaam' worden toegepast, vragen die materialen juist om een andersoortige detaillering en onderhoud. Dit haalt meestal de klasse van de architectuur naar beneden deze materialen worden hier dan ook niet toegestaan.

- Gevel: de gevels worden opgetrokken uit baksteen met een karakteristieke textuur (bijvoorbeeld handvorm) en terugliggend voegwerk. Keimwerk is niet toegestaan. Stenen in de kleurnuance oranjebruin/ roodbruin/ donkerbruin. In het plangebied maximaal drie verschillende kleuren. Per blok maximaal twee kleuren, met voldoende kleurcontrast, waarbij per straat en hof de samenhang niet uit het oog verloren moet worden. De derde kleur kan ook wit zijn als deze voor accenten wordt gebruikt
De vereiste kleinschaligheid kan zoals eerder genoemd worden bereikt door het benadrukken van de horizontaliteit en het opdelen in kleinere eenheden. Horizontale geleding in de gevel ontstaat bijvoorbeeld door een horizontale zonering van de twee kleuren metselwerk boven elkaar of door horizontale koppelingen tussen kozijnen onderling (niet doorlopend) door bijv. terugspringend metselwerk of vlakken in een ander metselverband of kleur om de gevelvlakken te 'breken'
Bij de hoge woningen (voorgevel 6 meter hoog) is in de ene gevelstudie een horizontale geleding ontstaan in de gevel door een hoge gemetselde plint (tot bovenkant kozijnen) in een donkere kleur, daarboven baksteen in een lichtere kleur. In de andere gevelstudie is die geleding ontstaan door horizontale koppelingen tussen de gevelopeningen aan te brengen. Op specifieke plekken kan een verbijzonderde koppeling worden aangebracht (bijv. op de hoeken)
Bij de lage woningen (voorgevel 3 meter hoog) is in de gevelstudies de horizontale geleding ontstaan door een hoge plint (tot bovenkant kozijnen) in de ene kleur met daarboven baksteen in een andere kleur of door een reguliere donkere plint van ca. 50 cm hoog (klassiek trasraam)
- geen verschillende kleuren metselwerk per woning (dan juist sterke verticale geleding)
- bijzondere metselwerkverbanden worden aangemoedigd, evenals oorspronkelijke toepassingen als rollagen e.d.
- voor de gevels geldt dat verbijzonderingen toegestaan zijn (hout, glas, stucwerk) als het hoofdmateriaal baksteen blijft



kozijnen, hout, wit

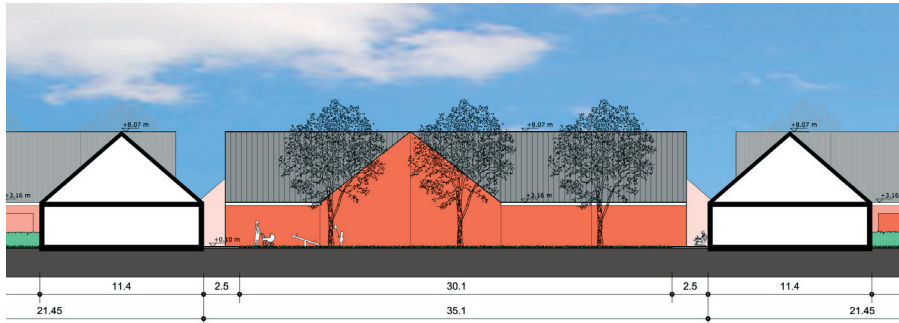


goten, hout, wit



dakkapel, hout of zink, wit of grijs

- Dak: traditionele gebakken dakpannen, overwegend in grijsint, incidenteel kunnen enkele blokken ter variatie in roodtint
- Deuren en kozijnen: van hout (dus geen kunststof e.d.), natuurlijke houtkleuren, grijsinten of wit. Voorkeur voor merendeels liggende, rechthoekige ramen
- Goten: Goten zijn een duidelijke beëindiging van de gevel aan de bovenzijde, bij voorkeur van hout, wit. Ook bij toepassing van kunststof goten moet het beoogde beeld behaald worden, een goed gearticuleerde, goed gedetailleerde, horizontale beëindiging van de gevel aan de bovenzijde
- Dakkapellen/ erkers/ balkons aan voorzijde van de woningen in ontwerp meenemen, zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel, rekening houdend met een goede maatverhouding, het hoofdvolume moet als geheel leesbaar blijven, de verbijzonderingen moeten in verhouding ondergeschikt blijven aan het gevel- c.q. dakvlak en in detaillering aansluitend op het hoofdgebouw, van hout of zink. In de praktijk betekent dit dat er kleine dakkapellen mogelijk zijn, rondom dakpannen, vorm vierkant of liggende rechthoek, in wit of grijsint, bij rode pannen in wit. Balkons, lateien en luifels, steenachtig, grijs
- Vrijstaande bijgebouwen (voor zover niet vergunningsvrij) sluiten in architectuur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw. Baksteen of hout, ingetogen kleuren, oranjebruin/ roodbruin/ donkerbruin, kozijnen, hout, wit.



aanzicht/ doorsnede woonhofje aan Folkertsstraat oostzijde met speelplek

referentiebeelden



duidelijk afgebakende rijloper, parkeren aan één zijde van de weg, trottoirs



subtiële verschillen in bestratingsmateriaal en -patronen voor zonering

richtlijnen voor de openbare ruimte

- de Folkertsstraat, Koningin Julianastraat en Prinses Marijkestraat worden ingericht als groene woonstraten met bomen en langsparkeren aan één straatkant
- de Prinses Margrietstraat wordt ingericht als groene woonstraat met bomen aan weerszijden en langsparkeren aan één straatkant
- de Prinses Margrietstraat heeft een continu profiel waarin de samenhang van de twee centrumpolen, het Raadhuisplein en Plein 983, tot uitdrukking komt
- in de straatprofielen is sprake van een duidelijk afgebakende rijloper met verhoogde trottoirs
- uitritten worden met minimale middelen aangegeven, ze worden uitgevoerd in de breedte van de trottoirbanden
- de voortuinen hebben aan de straatzijde een haag of andere groene erfafscheiding (op eigen terrein), met uitzondering van de zuidzijde van de Margrietstraat waar direct langs de straat een groene strook op openbaar gebied is
- bij zij- of achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte is de erfafscheiding in de architectuur vormgegeven dmv een (laag) muurtje, hek of haag, maximale hoogte 1,8 m
- de bestrating in de hoven is van een bijzondere kwaliteit en onderscheid zich van die van de omliggende straten en trottoirs
- de hoven verschillen onderling van inrichting
- de hoven zijn bruikbaar als een aangename collectieve buitenruimte en (voor)tuin van de bewoners
- de hoven liggen geheel op het verhoogde voetgangersniveau waarin door subtiële verschillen in bestratingsmateriaal en -patronen zones voor ontsluiting, voorruimte voor de woningen en verblijfsplekken worden gemarkeerd
- de hoven hebben een of meerdere groene plekken met bomen
- in de Folkertsstraat, Koningin Julianastraat en Prinses Marijkestraat laanbeplanting met kleinere boomsoorten
- de Margrietstraat heeft een laanbeplanting met grotere boomsoorten die aan de zuidzijde in een groenstrook zijn geplaatst
- afzonderlijke bomen moeten met zorg worden ingepast in de bestrating, bijvoorbeeld in metalen boomroosters
- groenplekken worden ingericht naar functie; speelplek, verblijfsplek, kijkgroen
- er wordt voldoende speelplek gerealiseerd voor verschillende leeftijdsgroepen
- de bestrating van klinkers is in kleur afgestemd op de steen van de bebouwing
- aan overige objecten in de buitenruimte als nutsvoorzieningen, containers voor huisvuil, speeltoestellen etc. worden naast functionele ook esthetische eisen gesteld, ook aan de plaatsing

