

GRAAFSTROOM
BEELDKWALITEITPLAN
Wijngaarden West
eerste fase



GRAAFSTROOM

Wijngaarden West eerste fase

BEELDKWALITEITPLAN



auteur: ing. Ad Aalbers
opdrachtleader: ir. Rob Sips
datum: 6 april 2011
opdrachtnummer: 69300.15416.01



1

Inleiding

Aan de westzijde van Wijngaarden kan een kleinschalige uitbreiding van het dorpsgebied plaatsvinden. De uitbreidingsruimte betreft het voorste deel van twee agrarische kavels gelegen aan de noordzijde van de Dorpsstraat en het Westeinde. De locatie heeft een oppervlakte van circa 7.250 m² en ligt aan de westzijde van het dorp Wijngaarden in de overgangszone van de kern naar het landschap van de Alblasserwaard. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door het woonbuurtje rond de Van Tongerenstraat en aan de westzijde door enkele bebouwde kavels in het landelijk gebied. Het grootste deel van de twee agrarische percelen direct ten noorden van de beoogde woningbouw blijft het agrarisch gebruik behouden.

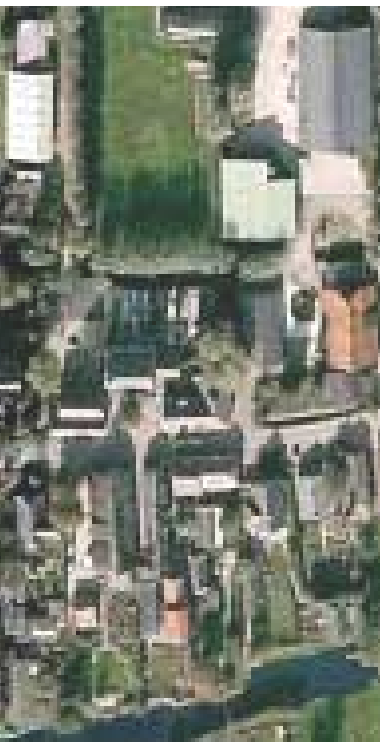
Het onderhavige beeldkwaliteitplan vormt een uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp voor het oostelijk deel van de toekomstige woonbuurt en geeft eisen voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van Wijngaarden-West 1^e fase. Naast dit beeldkwaliteitplan is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader, waarin de daadwerkelijke beeldkwaliteit, waaronder de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische uitwerking, onvoldoende kan worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is derhalve een aanvulling op de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en zal daarmee een sterke samenhang vertonen. De in dit beeldkwaliteitplan geformuleerde eisen worden:

- gebruikt als toetsingskader voor het welstandstoezicht bij de (afstemming van) verschillende bouwplannen in het gebied, het beeldkwaliteitplan kan in de Welstandsnota worden opgenomen zodat er ook in de toekomst aan getoetst kan worden;
- als randvoorwaarden gekoppeld aan de privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaars van het gebied.

In combinatie met het stedenbouwkundig plan maakt dit beeldkwaliteitplan inzichtelijk waar en wanneer variaties moeten worden gemaakt om onderscheid en diversiteit in de bebouwing en openbare ruimte te krijgen die past bij de doelstelling van het plan, namelijk een op de dorpse sfeer van Wijngaarden afgestemd eigentijds woonbuurtje.

In combinatie met het stedenbouwkundig plan maakt dit beeldkwaliteitplan inzichtelijk waar en wanneer variaties moeten worden gemaakt om onderscheid en diversiteit in de bebouwing en openbare ruimte te krijgen die past bij de doelstelling van het plan, namelijk een op de dorpse sfeer van Wijngaarden afgestemd eigentijds woonbuurtje.

Het beeldkwaliteitplan is vormgegeven als een beeldend document. De beelden die daarbij gebruikt worden bestaan uit foto's die als referentie dienen. De referentiebeelden geven een zo goed mogelijke impressie weer van de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit die voor Wijngaarden-West is voorzien. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de stedenbouwkundige context in relatie tot de omgeving weergegeven. In hoofdstuk 3 stedenbouwkundige opzet wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke structuur binnen het plangebied. De belangrijkste uitgangspunten voor het beeldkwaliteitplan zijn afgeleid van de verschillende in hoofdstuk 3 beschreven en gekarakteriseerde ruimtelijke eenheden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beeldkwaliteit openbare ruimte de gewenste ruimtelijke beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven. Ditzelfde wordt in hoofdstuk 5 beeldkwaliteit bebouwing gedaan voor de gewenste beeldkwaliteit van de woningen en voor de aan-, uit- en bijgebouwen.





2

Stedenbouwkundige context

Karakteristiek voor de Alblasserwaard is het slagenlandschap waarbij de poldersloten aansluiten bij het dorpslint of een voorwetering. Hierdoor is vanaf het ontginningslint vaak nog doorzicht mogelijk naar het polderlandschap. De oorspronkelijke dorpsbebouwing in het lint bestaat vooral uit grote, langgerekte boerderijen. Deze zijn meestal evenwijdig geplaatst aan de poldersloten maar staan soms echter haaks op de weg. Meestal zijn deze langgerekte boerderijen gebouwd in 1 bouwlaag onder een hoge kap. In een aantal gevallen is nog sprake van een volledig rieten kap. Soms is sprake van een stenen hoofdgebouw of woongedeelte aan de straatzijde en van houten al dan niet bij het hoofdgebouw aangebouwde stallen op het achtererf. In de 20e eeuw zijn er veel burgerwoningen bijgebouwd in het lint. Ook deze woningen bestaan voor het merendeel uit één, soms 1,5 bouwlaag onder een eenvoudige kap (zadeldak en soms onder schilddak).

De naoorlogse, planmatig ontwikkelde dorpsbebouwing van Wijngaarden is kleinschalig van aard en bestaat vooral uit eengezinsrijenhuizen. Het merendeel van deze woningen bestaat uit bruin-beige tot bruinrode gemetselde gevels onder een antraciet-kleurig dak. De eengezinswoningen zijn gebouwd in 2 bouwlagen onder een doorlopend zadeldak en soms, zoals ter hoogte van het plangebied, onder een schilddak. In afwijking met de oorspronkelijke bebouwingspatroon is een groot deel van de langs de Dorpsstraat gebouwde rijenwoningen evenwijdig aan de straat gebouwd, zij het in afwisseling met enkele haaks op de straat gesitueerde bouwblokken.

Verspreid komen enkele bouwblokken voor met een asymmetrische kap of bouwblokken waarvan enkele rijenwoningen voorzien zijn van een inmiddels verhoogde nok. Bij het westelijk deel van de Van Tongerenstraat zijn de woningen voorzien van rood bedekte schilddaken.





3

Stedenbouwkundige opzet

De uitbreiding van Wijngaarden-West vindt gefaseerd plaats. In de eerste fase is sprake van een uitbreiding op het oostelijk gelegen perceel direct naast het woonbuurtje rond de Van Tongerenstraat. In de tweede fase is sprake van een uitbreiding op de direct ten westen hiervan gelegen gronden van de westelijke kavel. De twee percelen hebben een omvang van circa 80 - 90 meter bij 35 - 42 meter. Voor de eerste fase wordt uitgegaan van de bouw van twee vrijstaande woningen en 7 rijenwoningen. Deze rijenwoningen kunnen desgewenst als CPO-woningen worden gerealiseerd. Het aantal binnen fase 2 te bouwen woningen is nog niet bekend, maar deze fase kan ruimte bieden aan een met fase 1 vergelijkbaar aantal woningen.

Het stedenbouwkundig plan vormt een afronding van de bestaande oostelijk gelegen woonbuurt aan de Van Tongerenstraat en vormt een landschappelijk-stedenbouwkundige overgang van de Dorpsstraat / Westeinde naar de polder. Door het behoud van de langs de Dorpsstraat gelegen watergang blijft het buurtje een ruimtelijke band houden met de bestaande woonbuurt ten noorden van de Dorpsstraat. Het behoud en zo mogelijk verbreding van de poldersloten draagt bij aan de eigen identiteit van het nieuwe buurtje.

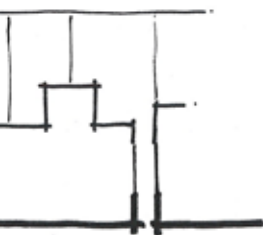
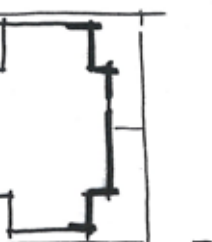
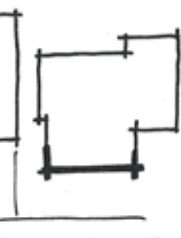
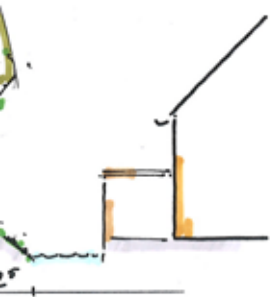
Met het oog op de beperkte omvang van het gebied en het streven naar een samenhangende kleinschalige sfeer moet worden gewaakt voor een te vergaande diversiteit in woningtypen en bouwvormen. Door het behoud van de poldersloten, de combinatie van oost-west en noord-zuid gerichte straten is er al voldoende variatie met betrekking tot de ligging, de oriëntatie en de bezonning van de woningen en tuinen.

Rijenwoningen worden evenwijdig aan het slotenpatroon gebouwd. Hierdoor kan aan weerszijden van de centrale poldersloot extra bebouwingsvrije ruimte worden opgenomen waardoor er vanaf de Dorpsstraat gezien sprake is van een zekere openheid naar het achterliggende landschap. Bovendien sluit deze opzet aan bij het oorspronkelijke bebouwingspatroon van agrarische bouwvolumes die met de lange gevelzijden parallel aan de poldersloten liggen.

Om de karakteristieke geleding van Wijngaarden door middel van een lintstructuur met de daarop aansluitende slagenverkeveling stedenbouwkundig tot uitdrukking te brengen is het gewenst dat bij het bebouwen van een kavel een zeker onderscheid met de naastgelegen reeds bebouwde kavels wordt nagestreefd. Binnen een kavel is echter wel een zekere uniformiteit gewenst. Hiertoe wordt binnen de kavel eenheid gezocht in de materialisatie en kleur van de gevels en daken.

De Dorpsstraat vormt de belangrijkste (primaire) openbare ruimte binnen Wijngaarden. Dit betekent dat de aan de zijde van de Dorpsstraat te bouwen woningen een sterke ruimtelijke relatie moeten bezitten met de Dorpsstraat. Dichte gevels aan de zijde van de Dorpsstraat zijn ongewenst. Zowel op de begane grond als op verdiepingsniveau zijn gevelopeningen gewenst door middel van raampartijen en op de begane grond een entree (ook bij rijenwoningen in de vorm van een uitgebouwde entree). Binnen het woonbuurtje vormt de nieuwe verbinding tussen de Van Tongerenstraat en de Dorpsstraat een belangrijke (ten opzichte van de Dorpsstraat secundaire) ruimte.

De hoofdontsluiting van de locatie sluit aan op de Dorpsstraat in het zuiden en de Van Tongerenstraat in het oosten. Hierdoor ontstaat vanuit het buurtje een dubbele aansluiting waar nu bij de Van Tongerenstraat sprake is van een enkele aansluiting. Met het oog op de beperkte hoeveelheid verkeer wordt het realiseren van een aansluiting op de bestaande Van Tongerenstraat als acceptabel gezien. De aansluiting van de nieuwe ontsluiting op de Dorpsstraat / Westeinde wordt uitgevoerd door middel van een plateau.



EENTE GRAAFSTROOM

KKELING WINGAARDEN-WEST

PRIL 2011

69300.15416.00





De hoofdontsluiting bestaat uit een in breedte en in materiaal- en kleurgebruik bij de Van Tongerenstraat aansluitende klinkerbestrating. Langs de parkeervakken worden voetpaden van tenminste 1,5 meter breedte aangelegd. Deze breedte is tevens van toepassing bij de achterpaden. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsroute op de Dorpsstraat kan -conform de oostelijke aansluiting van de Van Tongerenstraat op de Dorpsstraat- worden uitgevoerd als een dam met duiker.

Voor het parkeren wordt een parkeernorm gehanteerd van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Daarbij wordt voor de vrijstaande woningen uitgegaan van de bouw van een eigen garage en aanleg van tenminste één opstelplek op het eigen erf. Alle overige parkeerplaatsen voor de vrijstaande en rijenwoningen zullen gerealiseerd moeten worden door middel van haaks- en langsparkeerplaatsen langs de weg. Aan weerszijden van de nieuwe ontsluitingsstraat worden 2 x 6 langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Aan het verlengde van de Van Tongerenstraat is ruimte voor 8 haaksparkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de eerste fase wordt voorzien in de aanleg van 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van 9 woningen. Hierdoor is sprake van ruim voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied.



4

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De overgang tussen de bestaande woonbuurt en de eerste fase wordt gevormd door de bestaande oostelijke sloot en een nieuwe ontsluitingsstraat vanaf de Dorpsstraat / het Westeinde naar de Van Tongerenstraat. Door deze opzet komen de nieuwe rijenwoningen te liggen op een afstand van tenminste 18 meter uit de achtertuinen van de aan de Van Tongerenstraat gelegen rijenwoningen. Deze afstand en de aanplant van straatbomen dragen bij aan voldoende privacy voor de bestaande woonomgeving.

De locatie heeft een extra ruimtelijke kwaliteit door de nabijheid van water. Alle woningen liggen met tenminste één zijde naar het water toegekeerd. De waterpartijen worden in overeenstemming met de wensen en eisen van het waterschap Rivierenland van een passende beschoeiing c.q. oeververdediging voorzien.

Erfafscheidingen

Omdat via het water vanuit het lint zicht mogelijk is naar de erfafscheidingen en bijgebouwen op het achtererf dienen deze zoveel mogelijk in onderlinge samenhang en op duurzame wijze te worden ontworpen. Ook bij de bouw van eventuele CPO-woningen is gewenst dat gebruik wordt gemaakt van een duurzame in materiaalgebruik eenduidige en in kleur onderling samenhangende kleurstelling van de bergingen en van een groene achtererfafscheiding. Bij de noordelijke kopwoning van de rijenwoningen wordt de zijerfafscheiding aan de zijde van de openbare weg in duidelijke samenhang met het hoofdgebouw ontworpen, bijvoorbeeld door het laten doorlopen van een gemetselde zijmuur in het zijgevelvlak. Bij de zuidelijke kopwoning dient te worden uitgegaan van een gemetselde zijmuur met hetzij een haag hetzij een door een groenblijvende klimplant begroeid traliwerk.

De keuze voor de voortuinafscheidingen aan de zijde van de openbare ruimte hangt sterk samen met de typologie van de woningen. Bij de rijenwoningen wordt gekozen voor muurtjes tot 0,8 m hoog die mee ontworpen zijn met de woning of door hagen die worden afgewisseld met gemetselde pilaren tot 0,8 hoog.

Bij de vrijstaande woningen wordt gekozen voor een meer groene uitstraling door het toepassen van één type / soort haag tot 0,8 meter hoogte. De hoogte van de aan de openbare ruimte gelegen zij- en achtererfafscheidingen mag maximaal 1,80 meter bedragen.



Salix alba "Chermesina"



Prunus schmittii

Malus tschonoskii (sierappel)



Carpinus betulus "Frans Fontaine"







Verharding en straatmeubilair

De hoofdontsluiting bestaat uit een in breedte en in materiaal- en kleurgebruik bij de Van Tongerenstraat aansluitende klinkerbestrating. Langs de parkeervakken worden voetpaden van tenminste 1,5 meter breedte aangelegd, bestaande uit 300 x 300 (of 450) x 50 grijze betontegels. Deze breedte en verhardingstype is tevens van toepassing bij de achterpaden. Bij inritten en andere plekken waar verkeer kan komen dient voor 70 mm dikke tegels te worden gekozen. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsroute op de Dorpsstraat kan -conform de oostelijke aansluiting van de Van Tongerenstraat op de Dorpsstraat- worden uitgevoerd als een dam.

Het materiaalgebruik voor de openbare ruimte hoort goed aan te sluiten bij de inrichting van de bestaande woonomgeving rond de Van Tongerenstraat. De verharding van de nieuwe ontsluitingsstraat en de parkeervakken bestaat uit kleurechte betonstraatstenen (211 x 105 x 80 mm) en wordt opgesloten met behulp van grijze betonbanden met een breedte van 130/150 mm en een hoogte van 250 mm. De rijbaan wordt in keperverband bestraat met heide kleurige straatstenen. De parkeervakken bestaan per opstelplaats uit een zwart middenvak in elleboogverband die omkaderd worden door een gele rand / molgoot in halfsteensverband. Deze kleurstelling draagt bij aan het minder sterk opvallen van mogelijke vlekken van motorolie en zorgt gelijktijdig voor een goed onderscheid tussen de afzonderlijke parkeervakken. De opsluiting van verharding en groen (onder andere trottoir-, opsluit-, gazon/opsluitbanden en boomrandbanden) geschiedt door middel van de standaard door de gemeente gehanteerde grijze betonbanden.

Ook voor straatverlichting wordt aangesloten bij de door de gemeente toegepaste standaardmaterialen binnen de bestaande woonbuurt. Een container opstelplaats en eventuele primaire of secundaire blusvoorziening kunnen worden gerealiseerd op de hoeken van de straat.

Groen

Omdat bij de oostelijke kavel de ontsluitingsstraat uitkomt tegenover een aan de zuidzijde van het lint gelegen ontsluitingsstraat met parkeerterrein dient de nieuwe ontsluitingsstraat te worden ingericht met straatbomen die in vorm (silhouet) en bladkleur duidelijk afwijken van de aan de overzijde van het lint aanwezige straatbomen. Voor het scheppen van betere groei-condities voor de bomen kan voor de boomkransen worden afgeweken van de standaardkeuze, omdat de bomen door plaatsing binnen de parkeerzones buiten de trottoirzones worden gehouden. De bomen zijn geprojecteerd in de parkeerzones waardoor er ruimte voor boomspiegels van tenminste 2 x 2 meter beschikbaar is. Boomsoorten die voor aanplant in aanmerking komen zijn:

- Carpinus betulus "Frans Fontaine"
- Malus tschonoskii (sierappel)
- Prunus schmittii (sierkers)
- Salix alba "Chermesina" (als knotwilg)





- gele kornoelje: *Cornus mas*



- liguster: *Ligustrum ovalifolium*



- veldesdoorn: *Acer campestre*



- vuurdoorn: *Pyracantha*



- rode beuk: *Fagus sylvatica* 'Purpurea'



- haagbeuk: *Carpinus betulus*



- eenstijlige meidoorn: *Crataegus monogyna*



- venijnboom: *Taxus baccata*



- tuinmuurtjes



- kamperfoelie:
Lonicera nitida



- hulst: Ilex crenata



- kardinaalsmuts:
Euonymus fortunei

Omdat de bovenstaande boomsoorten allen een specifieke karakteristiek hebben (zoals silhouet en grootte, blad- en herfstkleur, bloeiwijze, bloemkleur en vruchten) zal de uiteindelijke boomkeuze in goed overleg met de architect moeten worden afgestemd op de architectuurstijl, materiaal- en kleurgebruik van de woningen. De knotwilg dient niet te worden aangebracht in de parkeerzone maar in de zuidelijke groenzone bij het water langs de Dorpsstraat / Westeinde.

Voor de hogere hagen (tot 1,80 meter) moet één keuze worden gemaakt uit de volgende mogelijkheden:

- gele kornoelje: Cornus mas gemengd met liguster (Ligustrum ovalifolium) of vuurdoorn (Pyracantha)
- haagbeuk: Carpinus betulus gemengd met rode beuk (Fagus sylvatica 'Purpurea');
- veldesdoorn: Acer campestre gemengd met eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna);

Voor de lagere hagen (tot 0,80 meter) kan per woning een eigen keuze worden gemaakt uit de volgende mogelijkheden:

- kamperfoelie Lonicera nitida 'Elegant';
- hulst: Ilex crenata (diverse variëteiten)
- vuurdoorn: Pyracantha
- venijnboom: Taxus baccata
- kardinaalsmuts: Euonymus fortunei (diverse variëteiten).



5

Beeldkwaliteit bebouwing

De woningen rond de Van Tongerenstraat worden gekenmerkt door de meerkleurige gele / orangerode gevels en orangerode daken. Binnen de nieuwe woonbuurt is daarom de toepassing van een afwijkende kleurstelling gewenst. Wel is een traditionele vormgeving gewenst die voldoende aansluit bij de bestaande woonbuurt. Andere materialen dan baksteen mogen gebruikt worden in de gevels, maar dienen altijd ondergeschikt te blijven. De kleurkeuze van de kozijnen en andere houten delen zullen een contrast moeten vormen met de gevel. Dit betekent wanneer er gekozen wordt voor een donkerder baksteen de kozijnen en andere houten delen een lichte kleur krijgen en juist een donkere kleur wanneer voor lichte gevel wordt gekozen. Uitbouwen zoals erkers en garages dienen met de woning mee ontworpen worden en dienen daaraan ondergeschikt te blijven. Installatiekanalen en hemelwaterafvoeren dienen opgenomen te worden in passende architectonische elementen.

Rijenwoningen

Situering, oriëntatie en afstanden

De (gemiddelde) beukmaat van de rijenwoningen is 5.40 m. De hoofdmassa van de rijenwoningen wordt gelegd op een afstand van 2,5 – 4 meter uit de openbare ruimte (trottoir/stoep). De woningen dienen in lijn te worden gebouwd waarbij een verspringing (van de straat af) van max. 0,6 m is toegestaan. De diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 m. Bergingen worden gesitueerd op het achtererf en plat afgedekt.

De woningen worden ontsloten vanaf de straatzijde, i.c. de nieuwe noord-zuid verbinding tussen de Van Tongerenstraat en de Dorpsstraat. Een uitzondering hierop vormt de zuidelijke kopwoning van het oostelijk gelegen bouwblok. Deze woning dient in de architectuur niet alleen aan de oostzijde maar ook aan de zuidzijde voorzien te zijn van een representatief gevelbeeld (met een over de begane grond en verdieping te verdelen totaal raamoppervlak van tenminste 2,25 m²). De woning wordt ontsloten aan de zuidgevel (voordeur in de zuidgevel). Eventueel kan daarbij tevens een erker aan die zijde worden aangebracht. De noordelijke kopwoning van dit bouwblok dient eveneens een representatieve uitstraling te bezitten aan de kopgevel. De voordeur van deze woning hoeft echter niet in of aan de noordzijde te worden geplaatst maar kan desgewenst in de oostgevel worden geplaatst.

De woningen binnen het aan de zijde van de Dorpsstraat / Westeinde gelegen bebouwingsvlak dienen in bouwstijl te worden afgestemd op de karakteristiek van de Dorpsstraat / Westeinde. Dit betekent dat de woningen zich moeten kenmerken door een traditionele opbouw in twee bouwlagen onder kap. De basisvorm van de kap dient een zadel- of schilddak te zijn, maar mag wel worden voorzien van ondergeschikte nuanceringsen.

Typologie, beeld en materiaalgebruik:

bouwmassa: bouwblok met 5,40 m brede woningen in 2 bouwlagen onder pannendak. Het beeld van de woningen onderscheidt zich van de aan de oostzijde gelegen woonbuurt maar is wel passend binnen de kleinschalige en dorpse context van Wijngaarden. Uit- en aanbouwen zijn ondergeschikt en voegen zich in het ontwerp van het hoofdgebouw. Dakkapellen worden mee-ontworpen in de architectuur van de woning of dienen naderhand op een direct bij de architectuur passende wijze te kunnen worden aangebracht (geen doosvormige elementen maar onder een plaatselijk op te tillen pannenkop);





bouwstijl: vanwege het platte en uitgestrekte karakter van de polder en de sterke richting van de poldersloten kenmerken de gevels zich door een overwegend horizontale gelaagdheid (bijvoorbeeld door middel van doorlopende dakoverstekken, lateien en speklagen).

De horizontale geleding van de bouwmassa kan ook door middel van een zwaarder gekleurd basement met en een lichtere toplaag en houten delen. Traditionele stijlkenmerken en plaatselijke nuanceringsen, die in relatie staan tot het totaalontwerp zijn gewenst (bijv. verbijzondering van de begin-, eind- of middelwoningen). Toevoegingen zoals erkers en luifels zijn toegestaan en staan duidelijk in relatie tot het totaalontwerp (verbijzondering van begin- of eindwoningen). Detaillering in het metselwerk is gewenst bijvoorbeeld bij kozijnen en entrees of erkers;

oriëntatie: directe oriëntatie op de nieuwe ontsluitingsstraat; balkons (met eventueel loggia) worden bij voorkeur geïntegreerd met onderliggende erkers;

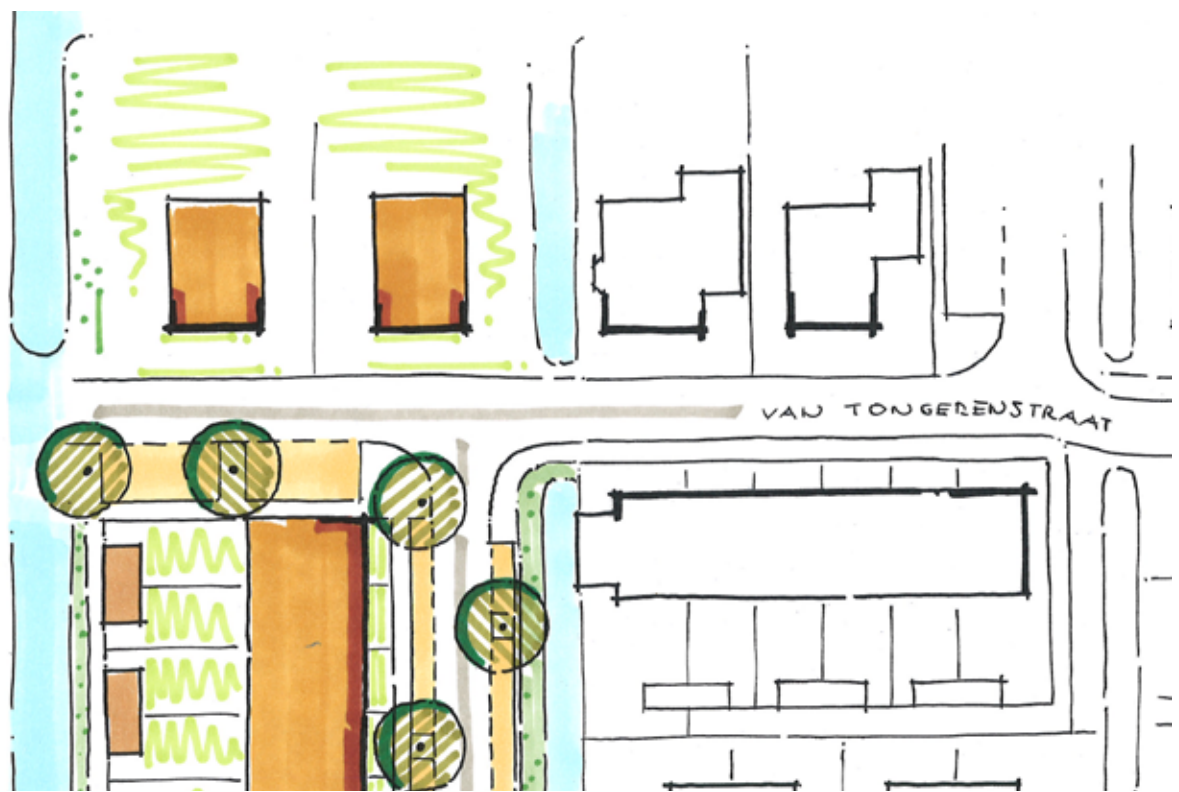
kapvorm: zadeldaken met hellingshoek tot max. 50 graden; de nok lijn ligt overwegend evenwijdig aan de straat; plaatselijk zijn dwarskappen toegestaan, bijvoorbeeld bij een begin-, eind-, of middelste woning

goothoogte: maximaal 6 m;

bouwhoogte: maximaal 10 m;

materialen: traditionele bouwmaterialen zoals rode aardekleurige baksteen met gesmoorde blauw-, groen- of antracietachtige keramische pannen; traditioneel ogende kozijnen en profileringen. De toepassing van afwijkende materialen zoals houten delen of kunststof panelen (met een duurzame uitstraling) is sterk ondergeschikt en in samenhang met de gevelindeling;

kleurgebruik: terughoudend kleurgebruik (met aardekleuren) kozijnen, deuren en vensters in gebroken wit en donkergroen of afgestemd op de bestaande wooncluster.



Vrijstaande woningen

Situering, oriëntatie en afstanden

Per perceel wordt één vrijstaande woning gebouwd. De hoofdmassa's van de vrijstaande woningen staan tenminste 8 meter uiteen. De woningen worden met de voorzijde gericht op de openbare ruimten van het verlengde van de Van Tongerenstraat. De oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer dan 115 m². De woningen worden gebouwd op een afstand van 4 meter uit de Van Tongerenstraat en op een afstand van tenminste 5 meter uit naastgelegen poldersloot (waterlijn). Hierdoor ontstaat een ruimtelijke openheid vanuit de woonomgeving naar het polderlandschap.

De afstand van het hoofdgebouw tot de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter. Ondergeschikte bouwelementen zoals een erker of luifel mogen daarbij voor de voorgevel worden gebouwd. De diepte van de (hoofdmassa van de) woningen bedraagt maximaal 40% van de gemiddelde kaveldiepte van het perceel (gemeten op verdiepingsniveau). Hierdoor komen de woningen vooral op het voorste deel van de kavel te staan, aan de zijde van de openbare ruimte en resteert er aan de noordzijde van de woningen nog voldoende goed te bezonnen tuinruimte.

De gemiddelde perceelsbreedte bedraagt aan de zijde van de Van Tongerenstraat 18 - 21 meter. Bijgebouwen en garages worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 meter uit de poldersloot op een afstand van minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en bij voorkeur zodanig dat voor de garage twee opstelplekken voor auto's kunnen worden gerealiseerd.

Typologie, beeld en materiaalgebruik:

- | | |
|-------------|---|
| bouwmassa: | maximaal 2 bouwlagen onder een dominante kap en qua vormgeving afgestemd op de bestaande vrijstaande woningen aan de Van Tongerenstraat. De woning en noklijn staan loodrecht op de straat. De hoofdmassa, gevelopbouw en schaal van de woning harmoniëren met de nieuwe rijenwoningen en de woningen aan de Van Tongerenstraat. Uiten aanbouwen zijn ondergeschikt en voegen zich in het ontwerp van het hoofdgebouw; massa mag samengesteld zijn maar met een duidelijke hoofdvorm en kleinere bouw delen zoals erkers, uitbouwen en dakkapellen; |
| bouwstijl: | individueel en afwisselend vormgegeven woningen met traditionele stijlkenmerken (fijne detaillering, belijning en baksteenpatronen). De gevelindeling is divers en gevelopeningen worden geaccentueerd door kleurgebruik; |
| oriëntatie: | directe oriëntatie (kopgevel met voordeur, erkers en balkons) op de straat; zuidbalkons met eventueel loggia alleen aan de zijde van de Van Tongerenstraat en bovendien geïntegreerd met onderliggende erkers; |
| kapvorm: | zadel- of schilddaken met hellingshoek tot max. 50 graden en eventueel voorzien van ondergeschikte variaties (bijvoorbeeld ondergeschikt dwarsstuk of klein schild). Een doorstekende / doorlopende kap (met onderliggende aan- of uitbouw) is toegestaan. |
| goothoogte: | 6 m met eventueel aan één zijde een tot max. 5,5 m hoge goot; |
| bouwhoogte: | maximaal 10 m; |



- materialen: traditionele bouwmaterialen zoals rode aardekleurige baksteen en gesmoorde rode, blauw- of antracietachtige keramische pannen; traditioneel ogende kozijnen en profileringen; houten geveldelen zijn toegestaan;
- kleurgebruik: terughoudend kleurgebruik (met aardekleuren); kozijnen, deuren en vensters in gebroken wit en donkergroen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voor- gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, bedraagt ten minste 6 m;
- de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
- de breedte van aanbouwen aan de zijgevel van de woning bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- aan- en uitbouwen kunnen worden opgenomen onder een doorlopende kap van de hoofdmassa;
- de goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- de diepte van een aan- of uitbouw aan de achterzijde van een woning bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw;
- het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt per woning ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 50 m² bij vrijstaande woningen.

