

19 januari 2016

Beeldkwaliteitsplan Vinkeveld

inclusief welstandscriteria



De welstandscriteria voor de wijk Vinkeveld, als opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Vinkeveld d.d. 19 januari 2016

Het Beeldkwaliteitsplan Vinkeveld d.d. 19 januari 2016 bevat de volgende welstandscriteria:

1. 'Reguliere' welstandscriteria

Reguliere' welstandscriteria voor de wijk Vinkeveld zijn:

- op pagina 43, de kaart: toelatingscriterium (samengevat:) "waar mag welke bouwstijl";
- op pagina's 45 en 49: de toetsingscriteria onder de kopjes: - "Algemeen";
 - "Architectonische uitwerking";
 - "Materiaal- en kleurgebruik".

2. 'Voorwaardelijke' welstandscriteria

'Voorwaardelijke' welstandscriteria voor de wijk Vinkeveld zijn:

- op pagina 37: de toetsingscriteria onder de kopjes: - "Oriëntatie / hoeken";
 - "Afwisselend beeld";
- op pagina 38; de toetsingscriteria onder het kopje: - "Daken";
- op pagina's 45 en 49: de toetsingscriteria onder de kopjes: - "Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen";
 - "Ligging";
 - "Massa".

Kenmerken van de 'voorwaardelijke' welstandscriteria in relatie tot de 'reguliere' welstandscriteria

Voor alle welstandscriteria geldt dat deze niet mogen leiden tot doorkruising van bouwmogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan.

De hierboven als 'regulier' aangeduide welstandscriteria zullen bouwmogelijkheden, geboden door het bestemmingsplan, naar verwachting niet doorkruisen. Want de categorieën van gevallen waarop deze welstandscriteria betrekking hebben (bouwstijl, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik), zijn geen planologische categorieën: in het bestemmingsplan komen doorgaans geen regelingen voor die betrekking hebben op deze categorieën.

De hierboven als 'voorwaardelijk' aangeduide welstandscriteria brengen uitdrukkelijk wel het risico met zich mee van doorkruising van door het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden. Want de categorieën van gevallen waarop deze welstandscriteria betrekking hebben (oriëntatie / hoeken, afwisselend beeld, daken, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen, ligging en massa), zijn voor een groot deel planologische categorieën: hiervoor zijn regelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

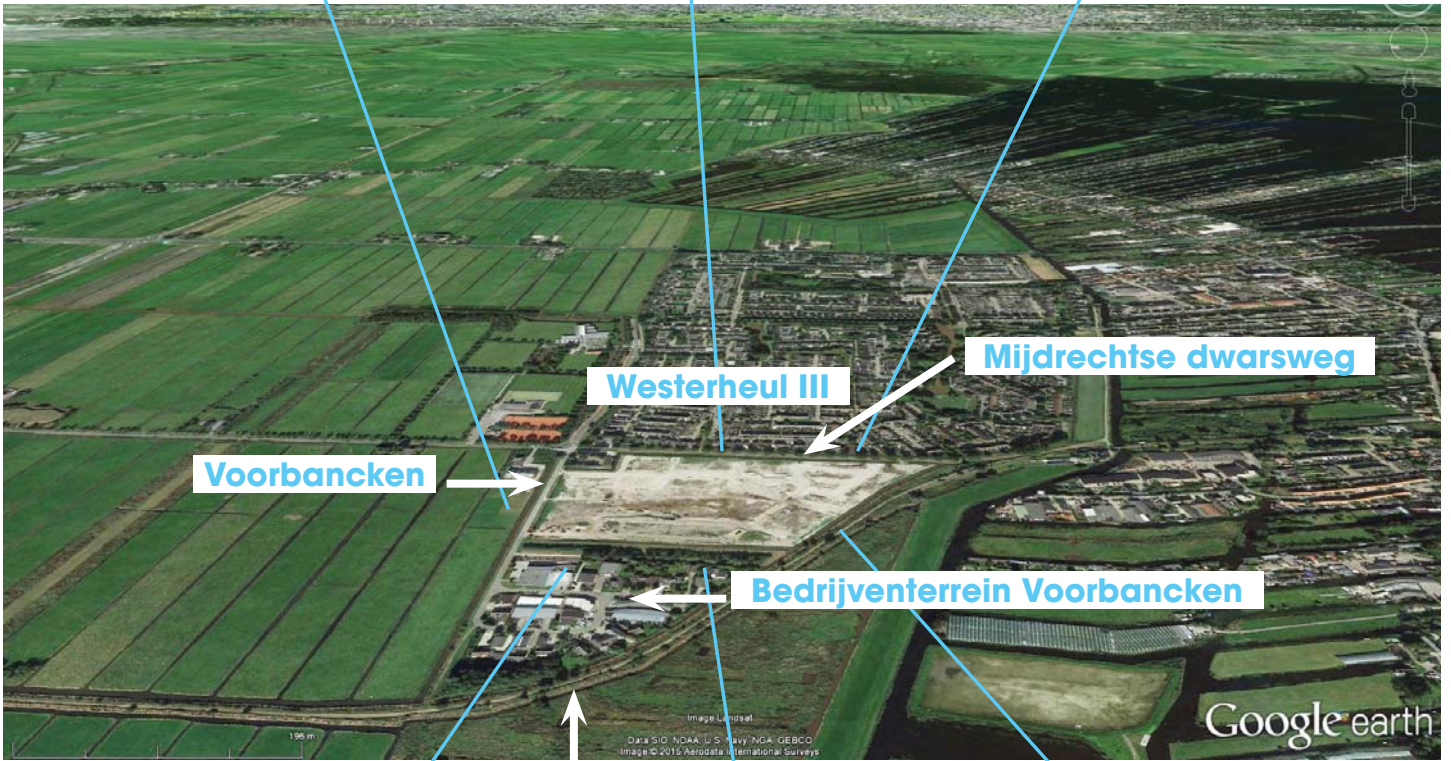
'Voorwaardelijke' welstandscriteria moeten dus uitdrukkelijk worden getoetst aan de voorwaarde:

- toepassing van het desbetreffende toetsingscriterium leidt niet tot doorkruising van een door het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheid.

Als dat wel het geval is, kan het desbetreffende toetsingscriterium niet worden toegepast.

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Beeldkwaliteit	7
3. Kader	9
4. Marktgerichte aanpak	17
5. Verkaveling	21
6. Beeldkwaliteit Vinkeveld	23
7. Criteria openbare ruimte	25
8. Criteria bebouwing	35
Algemene criteria	37
Stijlen	43
Woningen in jaren '30 stijl	44
Woningen in traditionele stijl	48



1. Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Vinkeveld te Vinkeveen. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte en de gebouwen in Vinkeveld. De insteek is om met zo min mogelijk regels een goede samenhangende dorpse sfeer te bereiken.

De ambitie

Vinkeveld wordt een duurzame woonwijk met een gedifferentieerd woningaanbod van circa 200 woningen die aansluit bij de wensen van de toekomstige bewoners.

natuurgebied Marickenland. Dit betekent dat dit gebied in de toekomst natuurlijke en recreatieve functies zal vervullen.

Plangebied

Het plangebied Vinkeveld ligt ten zuiden van de kern Vinkeveen in de gemeente De Ronde Venen. Het ligt tussen de huidige bebouwingsgrens van Westerheul III en het bedrijventerrein Voorbancken. Tussen het plangebied en de wijk Westerheul III loopt de Mijdrechtse dwarsweg. De oostelijke grens wordt gevormd door de Spoordijk. Deze voormalige Haarlemmermeerspoorlijn is een verhoogde brede groene zone welke doorloopt in oost-westelijke richting, en gebruikt wordt als wandelroute.

Het bedrijventerrein Voorbancken vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Het betreft een klein lokaal gebonden bedrijventerrein met lichte bedrijvigheid en een aantal bedrijfswoningen. De boschage tussen het nieuwe woongebied en het bedrijventerrein blijft gehandhaafd.

Tot slot liggen ten westen van het plangebied droogmakerijen, welke nu nog in gebruik zijn als agrarisch gebied. Deze zullen worden opgenomen in het



De locatie gezien in richting van de Spoordijk



De locatie gezien in richting van de Westerheul III

2. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte en de gebouwen. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruimte bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Vinkeveld.

Regie op de beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan Vinkeveld is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarvoor vastgesteld en het krijgt een bindende werking voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen zullen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Westerheul IV

Voor de locatie is er in 2010 een beeldkwaliteitsplan Westerheul IV opgesteld. Dit voorliggende beeldkwaliteitsplan vervangt het Beeldkwaliteitsplan uit 2010, waardoor de regels en richtlijnen uit dat oude beeldkwaliteitsplan niet meer van toepassing zijn.

Het oude beeldkwaliteitsplan voor Westerheul IV voldeed niet meer. Het stedenbouwkundig plan, dat de basis was voor het beeldkwaliteitsplan Westerheul IV, is gewijzigd en er is een behoefte naar een andere programma en uitstraling gebleken. Daarnaast vraagt de marktgerichte aanpak die nu voor Vinkeveld wordt gehanteerd om een vrijer regime op de beeldkwaliteit.

Q-team

Voor de regie op de beeldkwaliteit is er voor Vinkeveld een Q-team (Quality team) ingesteld. Het Q-team bewaakt de kwaliteit van Vinkeveld: de kwaliteit van de plannen zelf, de onderlinge samenhang ervan en de samenhang met de openbare ruimte. Na een positief advies van het Q-team worden de plannen door de welstandscommissie van advies voorzien, als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure. Om tegenstrijdigheden in de beoordelingen of verschillende inzichten zoveel mogelijk te voorkomen is er een lid van de welstandscommissie ook lid van het Q-team.

Aansluiting op ander beleid

Naast het beeldkwaliteitsplan zijn er ook andere uitgangspunten en regels die van invloed zijn op de beeldkwaliteit waaraan (bouw)plannen worden getoetst. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar beeldkwaliteitsbeleid is het belangrijk dat het beeldkwaliteitsplan goed is afgestemd op deze andere uitgangspunten regels en dat er tegenstrijdigheden zijn tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan en uitwerkingplannen voor de locatie en de relatie met de welstandsnota van belang.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door een beeldkwaliteitsplan worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor Vinkeveld is er een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht gemaakt. Om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken zijn meerder uitwerkingsplannen opgesteld. Een uitwerkingsplan is een vorm van een bestemmingsplan waarvoor ook de hiervoor beschreven rijdwijdte geldt.

Welstandsnota

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Om ontwikkelingsprojecten wel op beeldkwaliteit te kunnen toetsen worden beeldkwaliteitsplannen gemaakt.

Beheerfase

In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt om ook bouwplannen na realisatie te kunnen toetsen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld plannen voor het uitbreiden van woningen na de oplevering. Deze plannen worden getoetst aan de welstandsnota.

3. Kader

De locatie Vinkeveld heeft een lange plangeschiedenis. Hierdoor liggen er diverse uitgangspunten vast. Ook hebben op de locatie zelf al verschillende werkzaamheden plaatsgevonden. Om het huidige plan en de randvoorwaarden inzichtelijk te maken is een kort overzicht opgenomen van de plangeschiedenis.

Structuurschets Westerheul IV

Voor het plangebied is een structuurschets (Grontmij, februari 2006) opgesteld, waarin de ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied is uitgewerkt. De hoofdstructuur bestaat uit een centrale groene ruimte, waarbij er door middel van zichtassen een relatie wordt gelegd met het omliggende groene landschap en de bestaande naastgelegen woonwijk Westerheul III. De hoofdontsluiting bestaat uit een ontsluitingslus die aansluit op de weg Voorbanc-

ken. De woonbuurt bestaat uit drie deelgebieden: het Dorp met grondgebonden rijwoningen rondom de centrale groene ruimte, de Rand aan de noord- en oostzijde met een losse verkaveling en het Balkon aan de westzijde met meergezinswoningen.



Structuurschets (2006)

Verkavelingsplan Westerheul IV

Op basis van de structuurschets is door Grontmij Nederland BV in 2006 een verkavelingsplan Westerheul IV gemaakt. Het verkavelingsplan gaat uit van 266 woningen, waarvan 128 appartementen. De meeste appartementen zijn aan de westkant van het plangebied gesitueerd.

Rond de brink staan geknikte bouwblokken met rijwoningen en meer naar de randen toe wordt de structuur losser met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De tekeningen geven de verdeling van de woningtypes en de bouwhoogtes.



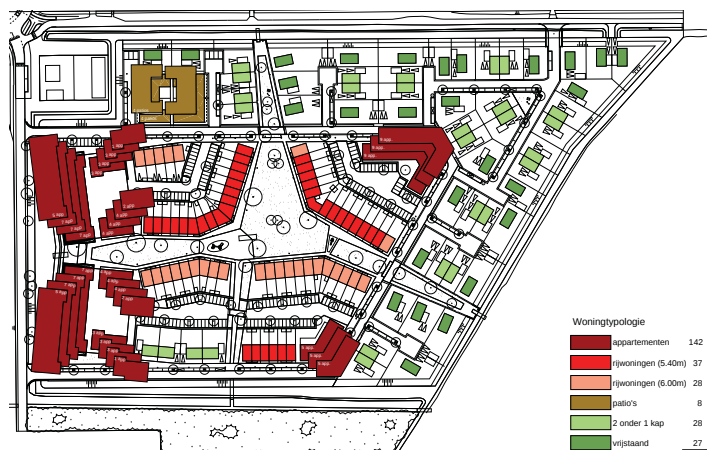
Programma verkavelingsplan (2006)



Verkavelingsplan (2006)

Beeldkwaliteitsplan Westerheul IV

In 2010 is er voor de locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Wissing. Naar aanleiding van de visie op de beeldkwaliteit zijn er, met behoud van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, in het beeldkwaliteitsplan wijzigingen op de verkaveling doorgevoerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe verkavelingstekening. Deze vormde de basis voor dit beeldkwaliteitsplan Westerheul IV.



Programma verkavelingsplan (2010)



Verkavelingsplan waar het beeldkwaliteitsplan Westerheul IV (2010) op is gebaseerd

Vlekkenplan Vinkeveld

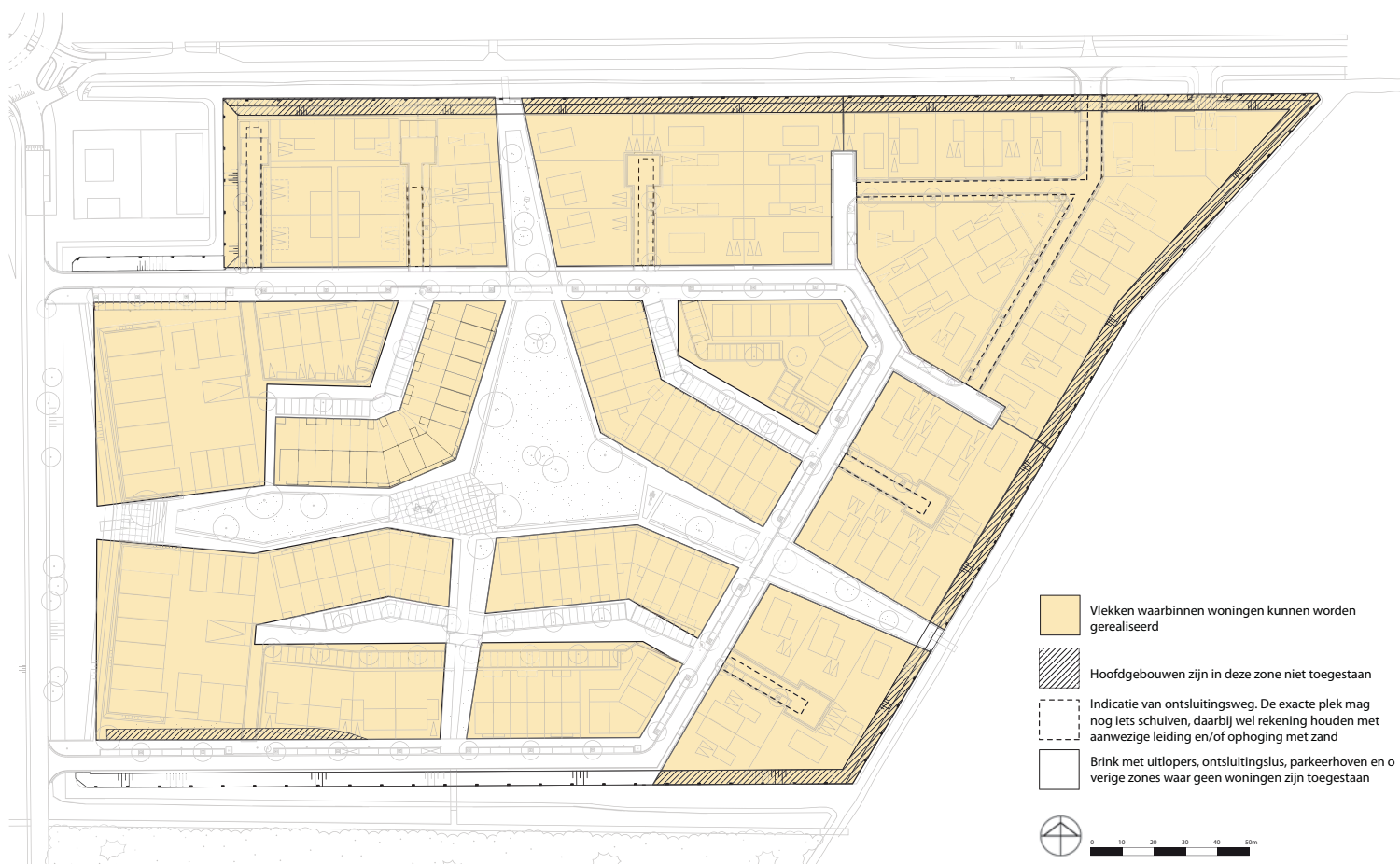
Op basis van de verkaveling voor Westerheul IV uit 2010 is er gestart met diverse werkzaamheden. Het plan is aanbesteed en er zijn partijen geselecteerd om de woningen te ontwikkelen. Daarnaast er zijn in het veld diverse werkzaamheden gedaan. Hoewel de verkaveling uit 2010 met de herijking in 2014 is losgelaten, zorgt het daardoor indirect voor de randvoorwaarden die nu gelden voor Vinkeveld.

Deze randvoorwaarden zijn onder andere:

- de ophoging met zand en grond
- de reeds aangelegde riolering (gescheiden stelsel), zowel in de straat als in de achterpladen / parkeerhoven)

- het bestemmingsplan (moederplan)
- het blokje met flexwoningen waar al een omgevingsvergunning voor is verleend
- de grondposities van de verschillende partijen

Deze randvoorwaarden zijn in kaart gebracht in de vorm van een vlekkenplan. Hierin is aangegeven wat harde randvoorwaarden zijn en wat flexibel in te vullen is.



Vlekkenplan (2014)

Schetsverkavelingen voor Vinkeveld

Om vervolgens het vlekkenplan uit te werken tot een verkaveling zijn er meerdere woonworkshops gehouden waarin samen met geïnteresseerden is gekeken naar welke typen woningen er waar in het plan gebouwd gewenst zijn. Om de flexibiliteit van het vlekkenplan in beeld te brengen zijn er verschillende schetsverkavelingen gemaakt. Deze schetsverkavelingen hebben geen status en laten zien dat indien de woonbehoefte wijzigt de verkaveling eenvoudig aangepast kan worden.



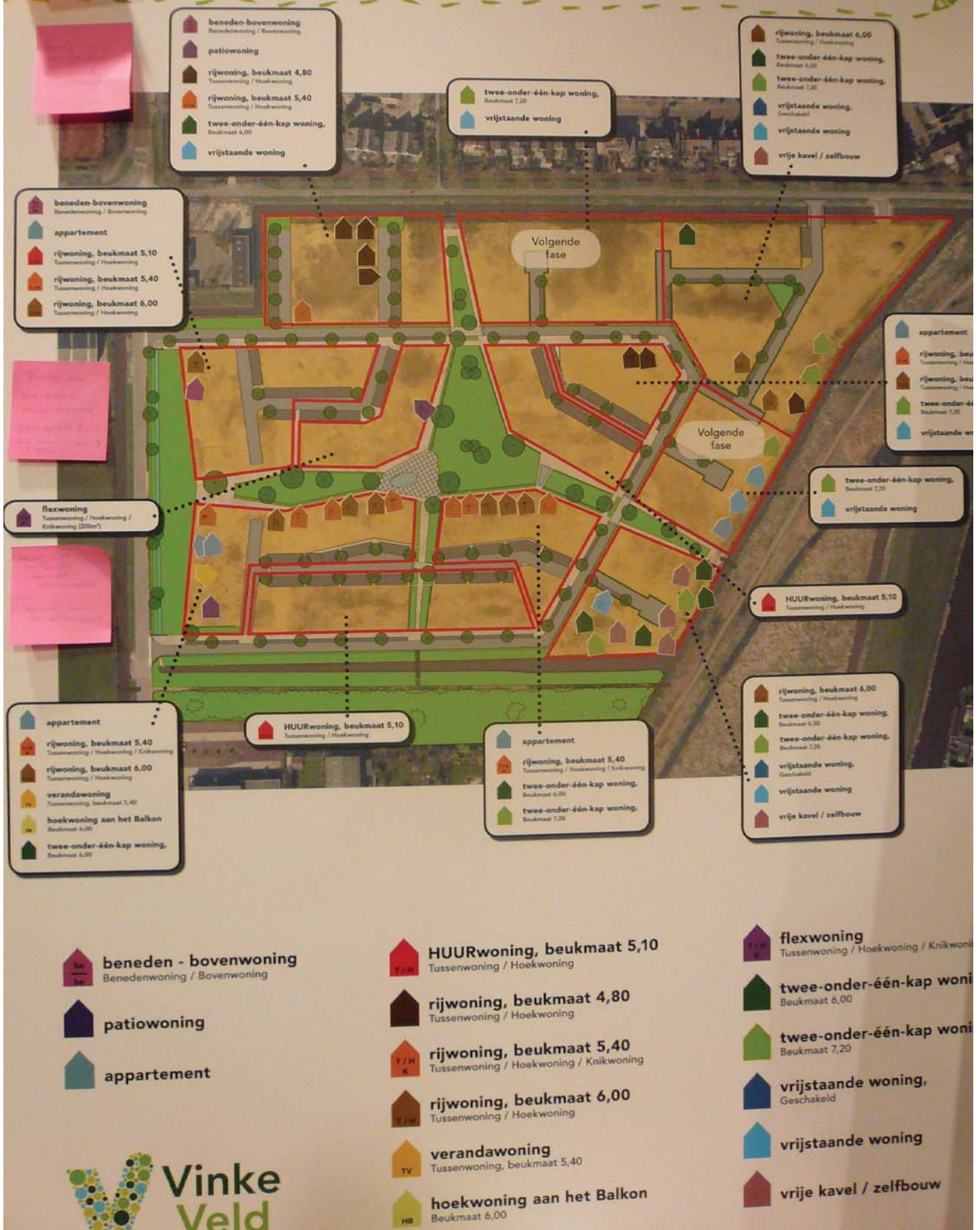
Eén van de verschillende schetsverkavelingen (2015)





Verskillende mogelijkheden binnen de schetsverkaveling voor Vinkeveld (2015)

Waar wil je wonen?



4. Marktgerichte aanpak

Bij de herijking van de ontwikkeling van Vinkeveld denken de toekomstige bewoners en geïnteresseerden mee over hoe de wijk eruit komt te zien. De verkaveling, het programma, maar ook de beeldkwaliteit is in co-creatie met de toekomstige bewoners, de gemeente, de welstandscommissie en de betrokken ontwikkelaars tot stand gekomen.

Proces

De planvorming voor het project Westerheul IV is ongeveer 10 jaar geleden gestart. In 2007 heeft de gemeenteraad het globale bestemmingsplan Westerheul IV vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2010 onherroepelijk geworden. In de tussentijdse periode is het stedenbouwkundig plan opgesteld. Begin 2011 is de ontwikkelcompetitie gestart voor de uitgifte van grond voor 128 vrije sector woningen. Het aantal woningen, de woningtype en de planning zijn voorgeschreven in de vooronderstelling dat er markt zou zijn voor dergelijke woningen.

In het plan voor Westerheul IV waren op dat moment 270 woningen voorzien, waarvan 142 appartementen. Medio 2013 hebben partijen die Westerheul IV zouden gaan ontwikkelen aangegeven dat er te weinig vraag naar het programma (dat al dateerde van voor de crisis) bleek te zijn en meer flexibiliteit was gewenst. Het knelpunt zat vooral in de grote hoeveelheid appartementen in het plan.

Hierop is in 2014 besloten tot een herijking van het plan. Bij deze nieuwe aanpak hoort ook een nieuwe naam: Vinkeveld. Bij de herijking staat de klant centraal. Door te luisteren naar de concrete woonwensen krijgt Vinkeveld vorm. Hiervoor zijn drie woonworkshops georganiseerd. De eerste twee woonworkshops leveren input op voor het beeldkwaliteitsplan.





Woonworkshop #1

Tijdens de eerste woonworkshop zijn de deelnemers aan de slag gegaan met woonsferen voor Vinkeveld. De deelnemers hebben op de panelen van verschillende sferen voor de wijk, met groene en rode stickers, aangegeven wat wel en niet aanspreekt. Dit leverde aan het einde van de avond een heel duidelijk beeld op:

- Geen eigentijdse sfeer voor Vinkeveld.
- De traditionele sfeer, eventueel gemixt met een jaren '30 sfeer, dat sprak aan.

Tevens konden de deelnemers met post-its nog opmerkingen maken bij de panelen voor de woonsferen. Opmerkelijk vaak werd daarbij de voorkeur aangegeven om de stijlen jaren '30 en traditioneel te mixen. Daarnaast wilde men liever geen oranje dakpannen, geen witte gevels, wel grote ramen, een hoge kap en onderhoudsarm.

Ook hebben de deelnemers op panelen aangegeven welk woningtype ze het meest aanspreekt en waar ze willen wonen binnen Vinkeveld:

- Veel vraag naar rijwoningen, zowel de goedkope als de wat duurdere types.
- Bij de rijwoningen ook veel vraag naar hoekwoningen.
- Ook een kleine vraag naar appartementen (de vraag is echter nu veel kleiner dan waar het oude plan Westerheul IV op gebaseerd was) en vraag andere vormen van gelijkvloers wonen (patiwoning, benedenwoning).
- Bij de patiowoningen is er vraag naar een geheel gelijkvloerse woning, zonder bovenverdieping.
- Tevens vraag naar vrije kavels en twee-onder-één kapwoningen.

- Een aantal deelnemers wil graag zelf de woning af bouwen (willen een cascowoning), of een vrije keuze hebben voor een badkamer en keuken (opleveren zonder badkamer en keuken).

Bij de vraag waar de deelnemers willen wonen in Vinkeveld blijkt de oriëntatie van de tuin een belangrijke factor.

- Wonen aan de zuidkant van de Brink en de zuidkant van de uitlopers is populair, zowel bij de mensen die graag in een rijwoning willen wonen, als bij de mensen die een tweekapper of vrije kavel willen.
- De meeste mensen hadden een voorkeur voor een tuin op het zuiden of het westen. Dit kwam ook in gesprekken naar voren en is op post-its aangegeven.
- Er was vraag naar rijwoningen in de rand, maar er werd ook aangegeven dat de bezonning van de tuinen daar niet optimaal is.
- Enkele deelnemers gaven een voorkeur aan voor een rustig plekje. Zij wilden liever niet aan de ontsluitingslus wonen.





Woonworkshop #2

Tijdens de tweede woonworkshop zijn we met de deelnemers aan tafels in gesprek gegaan over thema's als openbare ruimte, architectuur en verkaveling en duurzaamheid. Tussendoor konden bezoekers met specialisten praten over betaalbaarheid en kunst in de wijk.

Openbare ruimte

- Voorkeur voor een overwegend multifunctionele openbare ruimte, met gras en bomen.
- In het algemeen wil men graag een nette wijk die niet rommelig of ruig is.
- Men ziet graag een hondenuitlaatplek, zodat er geen overlast van honden is.

Architectuur

- Een mix tussen jaren '30 stijl en traditioneel heeft de voorkeur.
- Keuzemogelijkheid is belangrijk, daarom de vraag om dezelfde type woning in verschillende stijlen aanbieden
- Er is een voorkeur voor donkere dakpannen en juist geen oranje dakpannen.
- Ook liever geen witte stenen.
- Er is een voorkeur voor een stoepje of kleine voortuin voor de woning.
- De meeste mensen kozen voor een groene erfafscheiding aan de achterkant in de vorm van een begroeid hekwerk, eventueel gecombineerd met dichte elementen voor privacy.
- Bij de erfafscheiding aan de voorkant zijn onderhoudsarm, verzorgd en uniformiteit belangrijk.

Verkaveling

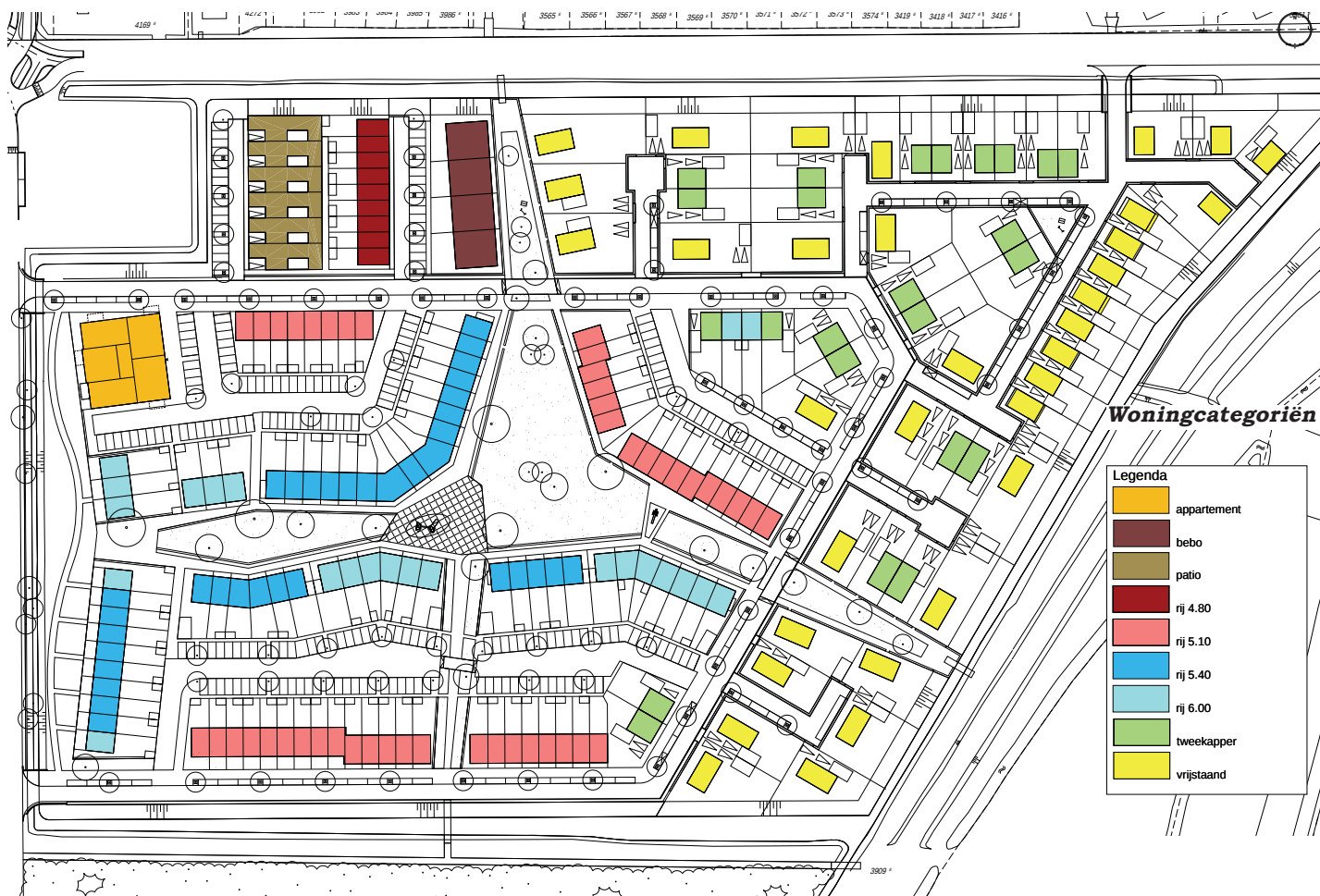
- Vraag naar hoekwoningen met een garage.
- Men heeft liever een verkaveling met tuinen op het westen dan op het noorden.
- Aan de westkant van het plan liever het woonpad op een wat grotere afstand van de woningen, zodat er meer privacy is op de veranda aan de voorzijde van de woning.
- Rijwoningen in de rand levert een mooi gemengd beeld op, maar de bezonning van de tuin op het noorden en oosten wordt gezien als niet optimaal.

Duurzaamheid

- Veel enthousiasme voor een duurzame basiswoning.
- Nauwelijks interesse voor het duurzaamheidspakket met koeling (comfortabel met koeling).
- Een ruime hal bij de entree (rolstoelers, kinderwagens, rollators) werd door iedereen onderschreven.
- Aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid van de begane grond.
- Geen interesse in groene daken.
- Veel interesse voor mogelijkheid de woning later uit te breiden met een uitbouw of dakkapel, hier in het ontwerp en bouw rekening mee houden.
- Er was vraag naar waterbesparende maatregelen.



Voorkeursverkaveling (juli 2015)



Programma voorkeursverkaveling (juli 2015)

5. Verkaveling

Op basis van de input uit de woonworkshops en binnen de randvoorwaarden uit het vlekkenplan zijn er verschillende schetsverkavelingen gemaakt. Daaruit is een voorkeursverkaveling naar voren gekomen.

Aangezien flexibiliteit van belang is voor de ontwikkeling van Vinkeveld, is het mogelijk dat deze verkaveling gedurende het ontwikkeltraject wijzigt. Aan de hand van deze verkaveling wordt hier het plan voor Vinkeveld kort toegelicht.

Hoofdropzet

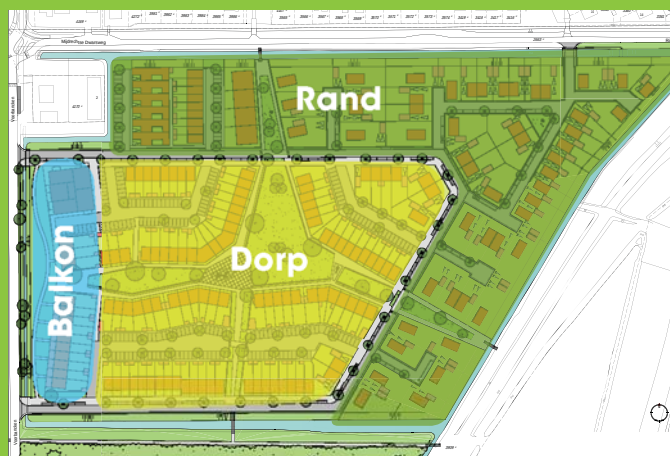
De hoofdropzet voor Vinkeveld wordt bepaald door de centrale groene ruimte, de Brink, die door middel van uitlopers verbinding maakt met zijn omgeving. Rondom de Brink komt een compacte woonbuurt, deelgebied het Dorp, met overwegend rijwoningen. Daar omheen, aan de oost- en noordkant komt een woonbuurt, deelgebied Rand, met een lossere verkaveling met overwegend vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen. Aan de westkant van het plangebied bevindt zich het deelgebied Balkon. Hier staan woningen die duidelijk gericht zijn op het aanliggende natuurgebied Marickenland.

Vinkeveld krijgt een dorpse identiteit. Dit komt terug in de afwisseling in woningtypes, geknikte straten en paden, de verspringende rooilijn, en de diversiteit in de architectuur.

Vinkeveld wordt ontsloten door een rondlopende ontsluitingslus. Deze ligt tussen het deelgebied Rand en het deelgebied Dorp. Vanuit deze ontsluitingslus worden de woningen in Vinkeveld ontsloten via woonpaden en (doodlopende) woonstratjes. In de voorkeursverkaveling wordt uitgegaan van 203 woningen in 14 verschillende typen in verschillende prijsklassen. Binnen de typen valt er veel te kiezen. Zo zijn er hoekwoningen, woningen met uitbouwen, woningen met garages en verschillende kaveldieptes en bezonning.

Duurzaam

Vinkeveld wordt een duurzame wijk. De woningen worden meer dan 10 % energiezuiniger dan het bouwbesluit voorschrijft (EPC-norm). Daarnaast wordt er ook op andere manieren invulling gegeven aan duurzaamheid. Zo zal bij de inrichting van de openbare ruimte bijvoorbeeld gekeken worden naar energiezuinige straatverlichting (LED), de mogelijkheid van toepassen van zonne-energie bij de straatverlichting, het gebruiken van vlinder- en bij-aantrekkelijke beplanting, duurzame materialen bij straatmeubilair en bestrating.



Deelgebieden



6. Beeldkwaliteit Vinkeveld

De beeldkwaliteit van Vinkeveld zal aansluiten bij het dorpse karakter van Vinkeveen. Gestreefd wordt naar een herkenbare wijk, waarbij het dorps karakter uitgangspunt vormt. De beeldkwaliteit is gebaseerd op de woonwensen van de mensen. De beeldkwaliteit is uitgewerkt naar criteria voor de openbare ruimte en criteria voor de bebouwing.

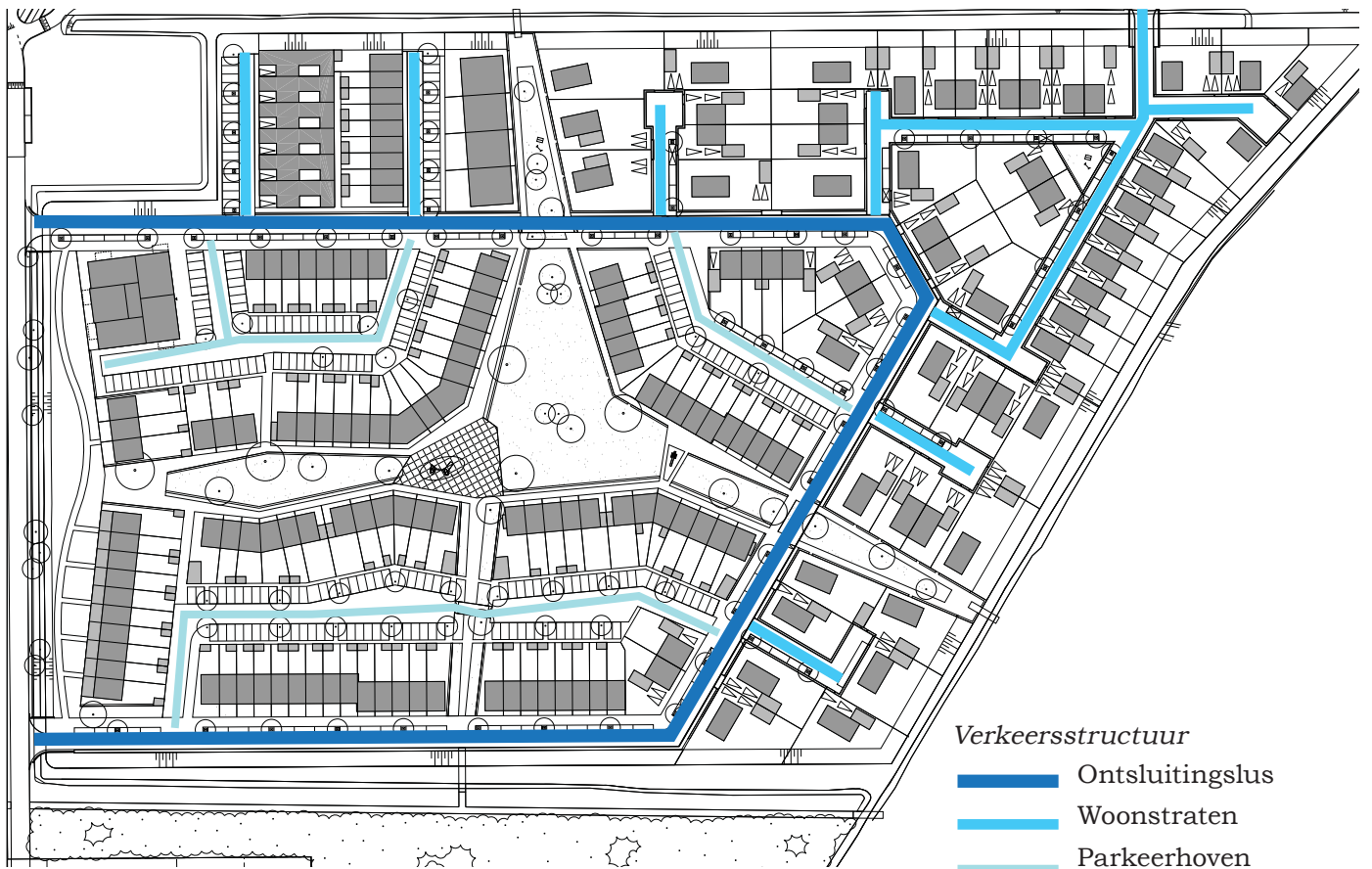
Dorps wonen

Uit de woonworkshops kwam een voorkeur voor een dorpse uitstraling naar voren. Er wordt in Vinkeveld daarom een dorpse woonomgeving gecreëerd, met groene kwaliteiten in de vorm van een centraal gelegen groene brink met doorzichten naar het omliggende landschap. De woonstraten worden zo min mogelijk gedomineerd door geparkeerde auto's. Bepalend voor de beeldkwaliteit zijn kleinschaligheid en afwisseling in bebouwing. Er is overwegend sprake van een kap, met een gedraaide kap als accent. Traditioneel materiaal- en kleurgebruik vervolmaken dit beeld.

In de woonworkshops is een voorkeur uitgesproken voor een gemengde architectuurstijl voor Vinkeveld: een mix van traditionele stijl en jaren '30 stijl. Kleinschaligheid en traditioneel materiaal- en kleurgebruik zijn karakteristiek. Belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld als de eenvoudige hoofdvorm, de toepassing van een zadeldak en eenduidig materiaal- en kleurgebruik. Wisselende rooilijn en nokrichting en elementen als ramen, deuren, dakkapellen en bijzondere details zorgen voor ritmiek. In de architectuur is een zekere mate van plasticiteit aanwezig. Dit komt in de eerste plaats door verspringing in het gevelvlak en het toepassen van erkers en diepe neggen. De

kleurstelling is opgebouwd uit traditionele gevels, waarbij wit gekeimde gevels als accent dienen.

De openbare ruimte wordt vormgegeven naar de wensen van de deelnemers van de woonworkshops. Hieruit kwam een voorkeur naar voren voor een mooie openbare ruimte met gras en bomen die multifunctioneel gebruikt kan worden. Daarnaast worden er enkele plekken gecreëerd voor spelen.



7. Criteria openbare ruimte

Centraal in Vinkeveld ligt een groene Brink met uitlopers die fungeert als de samenbindende groene ruimte. De Brink is ingericht met gras, hagen en bomen en biedt ruimte voor spelen, ontmoeten en ontspannen. Het is een autovrije ruimte. Langs de Brink en de uitlopers staan woningen. Deze worden via een voetpad ontsloten.

Verkeersstructuur

De auto-ontsluiting van Vinkeveld loopt als een lus door het de wijk, tussen de aaneengesloten bebouwing van het deelgebied Dorp en de losse verkaveling in het deelgebied Rand. Het profiel is asymmetrisch opgezet en sluit zo aan op de verschillende sferen. Aan de kant van het Dorp heeft het profiel een stenig karakter met een brede stoep en een parkeerstrook met bomen. Aan de kant van de Rand heeft het profiel een groen karakter met groene berm.

De woningen in het deel Rand worden ontsloten via veelal doodlopende woonstraatjes. Deze hebben een zo smal mogelijk asymmetrisch profiel met aan het einde een keermogelijkheid. Naast de rijloper ligt aan één zijde een groene berm waarin parkeer vakken en bij voorkeur ook bomen zijn opgenomen.

De woningen in het deelgebied Dorp hebben een auto-ontsluiting via de ontsluitingslus en de parkeerhoven achter de woningen. In deze parkeerhoven zijn voor een vriendelijke uitstraling ook bomen opgenomen.

De Brink en uitlopers

Gekozen is om de brink en uitlopers vorm te geven als één aantrekkelijke kijk- en gebruiksruimte met een ontspannen inrichting. Het geheel wordt één groot grasveld met prachtige solitaire bomen, die schijnbaar willekeurig in het veld staan. De randen van het grasveld en enkele (speel)plekken worden ingekaderd door hagen. Deze hagen verhogen de groene sfeer en verzachten de harde rand die de bebouwing rondom de brink vormt. Tussen de hagen en de woningen lopen verharde paden die de woningen ontsluiten en de wijk met zijn omgeving verbinden. In verband met hulpdiensten wordt tussen de hagen en de voorerven van de woningen een obstakelvrije ruimte aangehouden van 3,50 meter.

In het centrum van de brink ligt een plein. Dit ligt op een punt waar veel paden samenkomen en is daardoor uitermate geschikt om als ontmoetingsruimte te dienen. Hier kunnen bijvoorbeeld buurtfeesten, barbecues en dergelijke worden georganiseerd. Er wordt een grote buitentafel op het plein geplaatst. Deze vormt samen met de plek aan de westkant een tweeledig kunstwerk.

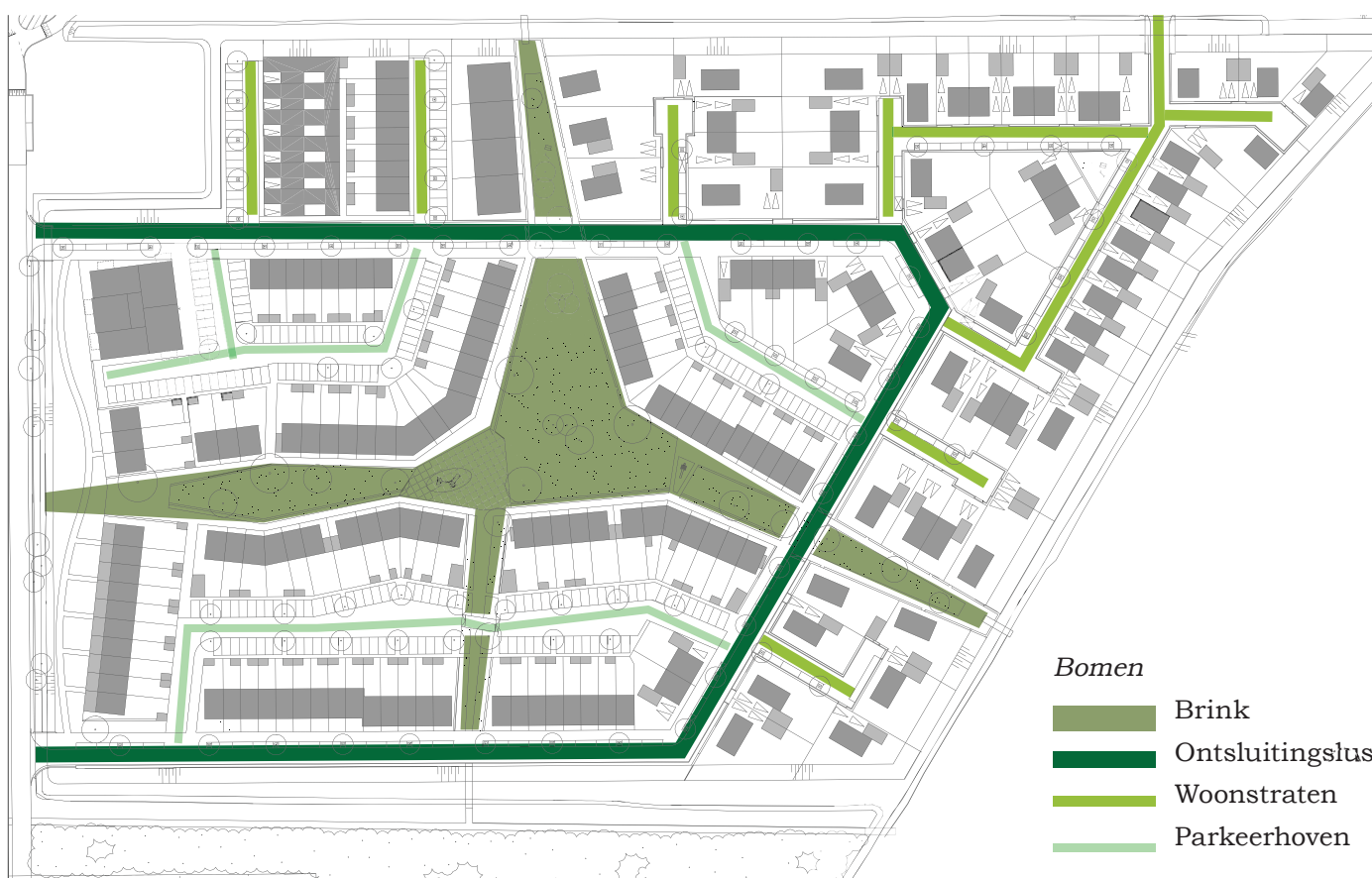
Bomen

Brink

In de brink worden de bomen als solitair of in kleine groepjes geplant. De bomen zijn van verschillende grootte afhankelijk van de ruimte en de plaats waar ze staan. In principe komen hier bomen te staan van de 1e tot de 3e grootte. Bij de locatiekeuze van de bomen dient rekening te worden gehouden met de schaduwval op zonnepanelen op de daken van de woningen aan de Brink.

Bomen voor de brink:

- *Betula pendula*
- *Prunus subhirtella* 'Autumnalis'
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst'
- *Cercidiphyllum japonicum*
- *Halesia monticola*
- *Parrotia persica* 'Vanessa'





Boom voor de langs de ontsluitingslus en woonstraat:

- Acer campestre 'Elsrijk' hoogte 6-8 m (2e grootte)
- Gleditsia triacanthos 'Elegantissima' hoogte 4-6 m. Stam en takken zijn ongedoornd, mits geënt op G.triacanthos f. inermis (3e grootte)



Bomen voor de parkeerhoven:

- Corylus colurna 'VDB Obelisk' 10-12 m hoog
- Liquidambar styraciflua 'Moraine' 10-12 m hoog
- Sophora japonica 'Regent' 10-12 m hoog

Ontsluitingslus en woonstraten

In de straten is er soms weinig ruimte voor bomen. Met de keuze van de bomen moet hier rekening worden gehouden. Om de hiërarchie in de straten duidelijk uit te laten komen, wordt aan de ontsluitingslus een zuilvormige formele boom van de 2e grootte geplant en aan de woonstraten een boom van de 3e grootte met een meer informeel karakter. Een formele boom is regelmatig vertakt met een duidelijk gevormde kroon. Een informele boom is echter onregelmatig vertakt en heeft een minder duidelijke kroonvorm.

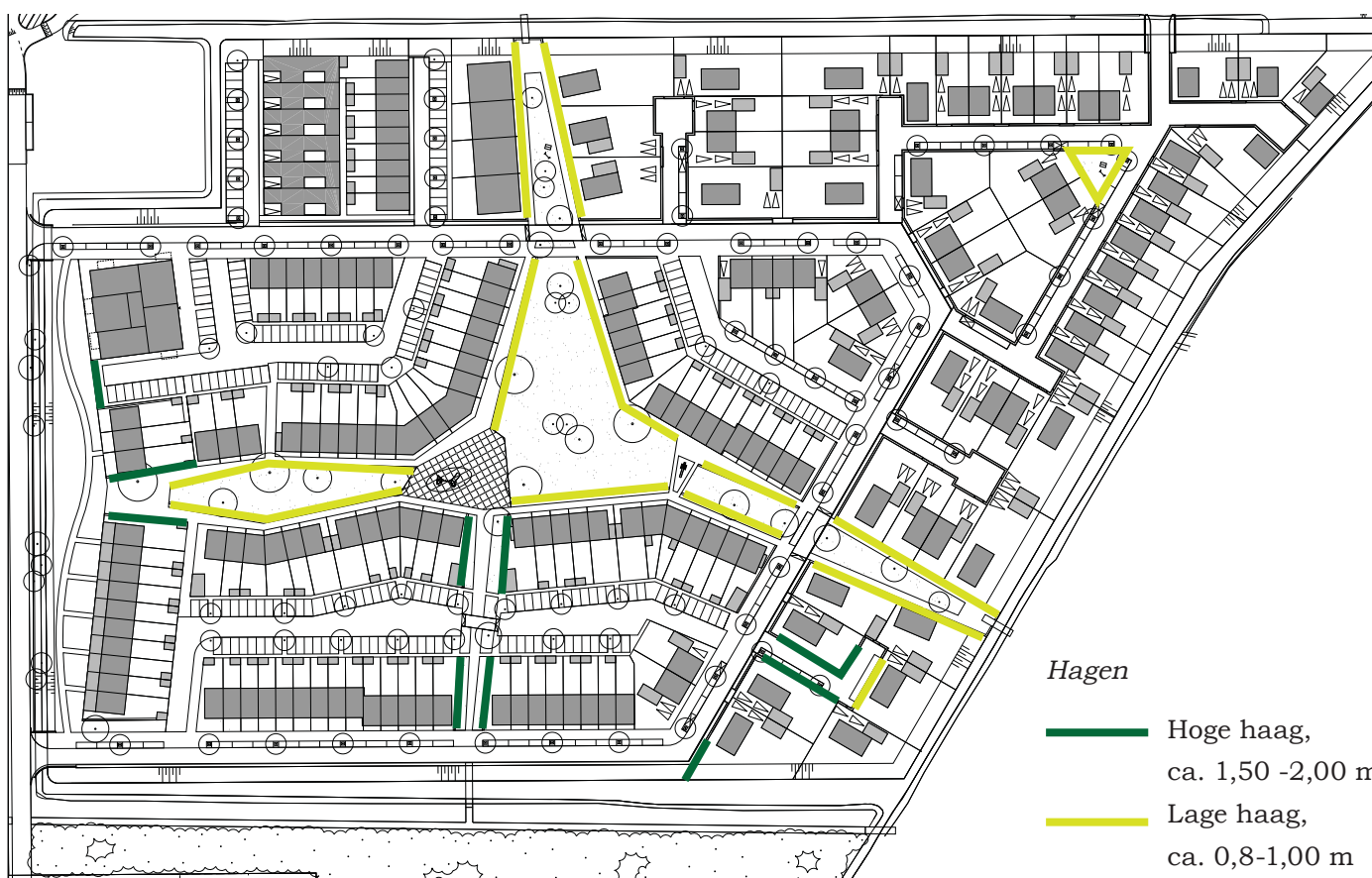
Parkeerhoven

Om de parkeerhoven een vriendelijk karakter te geven worden er tussen de parkeerplaatsen bomen geplant. In verband met schaduwwerking op de achtertuinen komen hier bomen met een luchtige transparante kroon van de 2e grootte. In elk parkeerhof komt een ander type boom zodat er een duidelijk verschil ontstaat tussen de verschillende parkeerhoven.

Hagen

In Vinkeveld komen op verschillende plaatsen beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Bij een beukenhaag is er het jaarrond sprake van een 'gesloten' wand. Het blad kleurt in de herfst naar bruin, maar valt niet af. Pas in het voorjaar wanneer er nieuwe bladeren worden gevormd vallen de oude bladeren af.

Er komen hagen aan de rand van het grasveld van de brink en op de grens met privé tuinen. De hagen zijn hoog (150-200 cm) waar dit in verband met privacy-gewenst is, anders zijn ze 80-100 cm hoog. De hagen staan op openbaar gebied. Het onderhoud wordt door de gemeente uitgevoerd. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de tuinzijde.





Spelen

Het grasveld van de brink vormt voor jong en oud een grote speelaanleiding. Daarnaast worden verspreid door de wijk een aantal speelplaatsen voor verschillende leeftijdscategorieën aangelegd. De speelvoorzieningen worden zo aangelegd dat ze goed bereikbaar zijn voor groot en klein. In overleg met de bewoners zullen de speeltoestellen worden bepaald en geplaatst.

De bomen op de brink zijn zo geplaatst dat er een ruim trapveld open blijft en dat de bomen als doelpalen kunnen dienen.



Parkeren

In Vinkeveld wordt de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd zodat er een dorps straatbeeld en een groene directe woonomgeving ontstaat. Het parkeren wordt zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het bewonersparkeren vindt plaats op eigen erf of in openbare parkeerhoven binnen de bouwblokken. Langs de straat kan dan worden volstaan met langsparkeren aan één zijde van de weg afgewisseld met bomen.

Parkeerhoven

Om aan de parkeervraag te voldoen worden de parkeerhoven op een efficiënte manier ingericht. Om het een vriendelijk karakter te geven staat er tussen de parkeerplaatsen af en toe een boom. De entree van de parkeerhoven wordt zodanig vormgegeven dat het parkeerhof weliswaar voor ieder toegankelijk is, maar tegelijkertijd de sfeer oproept van een gemeenschappelijk gebruikt 'eigen' terrein. De entrees naar de parkeerplaatsen worden daarom niet breder dan 3,50 m. Als afscherming aan weerszijden dient een hekwerk met begroeiing.

Parkeren op straat

Bezoekers parkeren op straat in een strook met langsparkervakken. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen.





Verharding

Door de rustige en zorgvuldige inrichting en het gebruik van kleinschalige materialen sluit de materialisering aan bij het gewenste dorpse karakter. De bestrating (rijbaan, parkeerstrook en voetpad) wordt uitgevoerd in klinkers. Door verschil in bestratingverband wordt onderscheid gemaakt tussen de rijbaan en de parkeerstrook. Om het dorpse karakter ook in de voetpaden terug te laten komen is gekozen voor het gebruik van klinkers.



Straatmeubilair

Voor straatmeubilair wordt gestreefd naar een eenvoudige en een eenduidige lijn van inrichtingselementen, die zoveel mogelijk uitgevoerd zal worden in hout en/of verzinkt staal met een poedercoating. Het kleurgebruik en de vorm van de verschillende elementen zijn op elkaar afgestemd zodat er samenhang ontstaat. Het accent ligt op duurzaamheid en een dorpse sfeer.



Ook bij de plaatsing van elementen zoals masten, wordt eenvoud nagestreefd. Het heeft daarom de voorkeur om verschillende elementen (verlichting, straatnaamborden en verkeersborden) op 1 mast te combineren.

Verlichting

Om de samenhang in de openbare ruimte te versterken wordt er gekozen voor één type armatuur. Dit armatuur moet duurzaam en functioneel zijn maar ook als sfeerverlichting kunnen dienen.

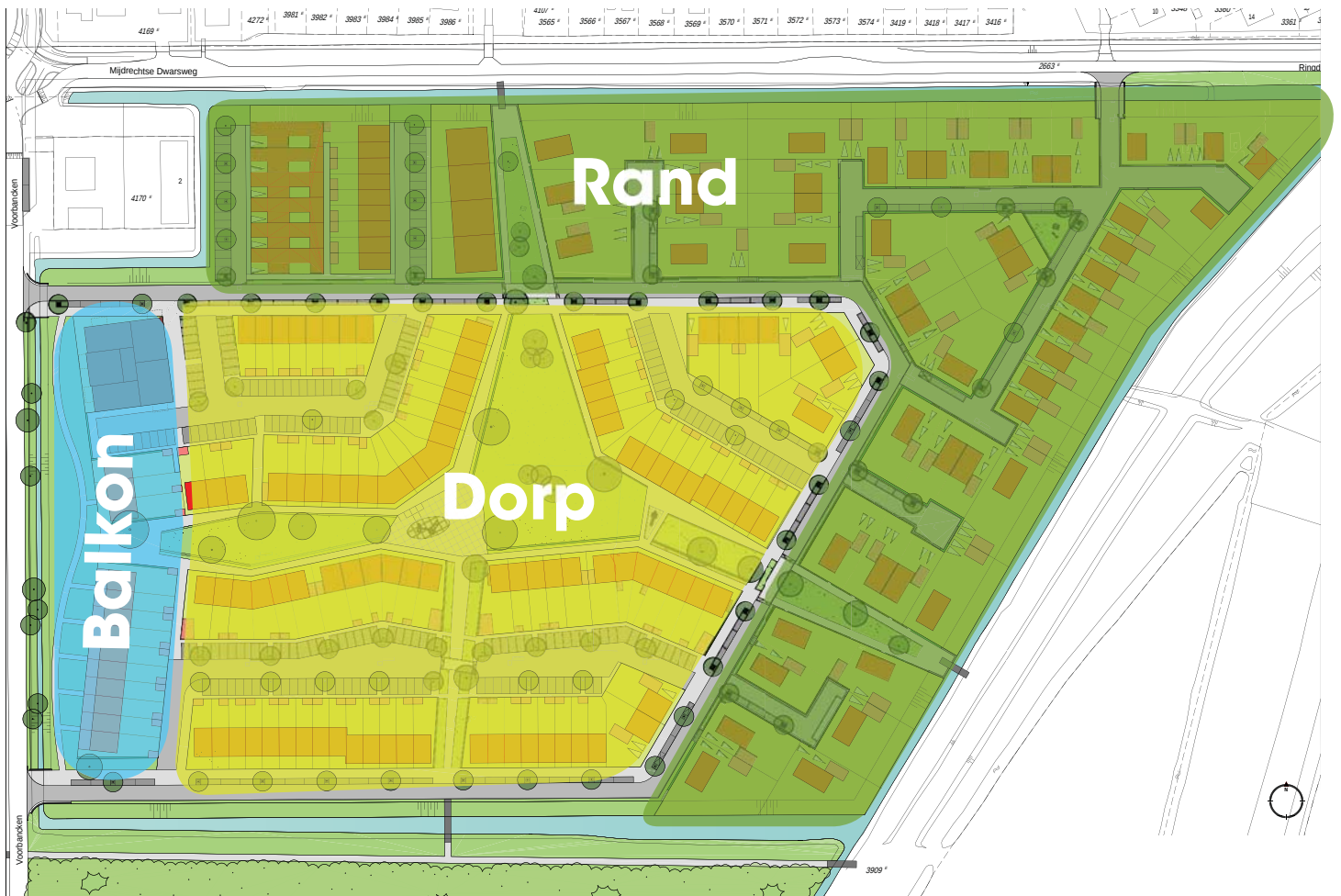


Tijdelijk

Vinkeveld wordt niet in één keer gebouwd. Er zullen al mensen in Vinkeveld wonen terwijl er nog delen gebouwd (moeten) worden. In afwachting van ontwikkelingen kunnen gronden tijdelijk gebruikt worden. Ze kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als (ruig) speelterrein, een parkje, er kunnen bomen gekweekt worden die later in het plan een plek krijgen of het kan bijvoorbeeld een plek zijn voor buurtactiviteiten. Bewoners kunnen ook zelf initiatieven aandragen. Het tijdelijk gebruik mag echter niet conflicteren met de woonfunctie of overlast geven.

Het is van belang dat ondanks dat er nog gebouwd wordt aan Vinkeveld het toch een fijne plek is om te wonen. Daarvoor zal al in een vroeg stadium gestart worden met de inrichting van de openbare ruimte. Het streven is om de bewoners zo snel mogelijk te laten wonen aan een woonstraat in plaats van een bouwweg. En niet aan een zandvlakte, maar aan de Brink en zijn uitlopers, ingericht met gras en bomen.





Deelgebieden

8. Criteria bebouwing

Uit de woonworkshops kwam een dorps karakter voor Vinkeveld duidelijk naar voren. Daarnaast wil men wel graag wat te kiezen hebben. In Vinkeveld komt daarom een mix van stijlen: traditioneel en jaren '30. Tevens zijn er in Vinkeveld drie deelgebieden te onderscheiden met ieder een eigen karakter.

Deelgebieden

Binnen Vinkeveld drie deelgebieden te onderscheiden met ieder een eigen karakter. Binnen de gemeenschappelijke kwaliteit van Vinkeveld worden de drie verschillende deelgebieden op verschillende wijzen getypeerd en uitgewerkt. Dit zijn Dorp, Rand en Balkon.

Dorp

Het centrale deel van Vinkeveld het 'Dorp', bestaat uit vier bouwblokken met overwegend rijwoningen rondom de centrale groene Brink. De sfeer hier is die van een besloten en intiem dorp.

Belangrijk in dit deelgebied is, om ondanks de aaneengesloten bebouwing, toch een kleinschalig en afwisselend beeld te realiseren. De blokken met woningen zijn daarvoor informeel ten opzichte van elkaar gesitueerd, zodat een speelse structuur ontstaat met geknikte rooilijnen.

Parkeren vindt plaats binnen de bouwblokken in parkeerhoven. De randen van deze parkeerhoven worden grotendeels gevormd door de achtererfascheidingen en bergingen van de woningen. Een zorgvuldige vormgeving hiervan is dan ook belangrijk.

Rand

Om Dorp heen ligt het deelgebied Rand, dat de overgang naar Westerheul III en de spoordijk vormt door middel van een losse verkaveling met overwegend vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele rijwoningen, patio-woningen en beneden-bovenwoningen. De overgang naar de omgeving is op deze manier geleidelijk vormgegeven. In dit deel overheerst het beeld van smalle en korte straatjes, afwisselende bebouwing en groene tuinen.

De woningen staan in een een informele verkaveling. Het groene beeld is in dit deelgebied belangrijk, wat naast de (voor)tuinen in dit gebied, versterkt wordt door groene erfafscheiding en groene bermen in de openbare ruimte.

Het deelgebied Rand sluit aan op de sloten die om Vinkeveld lopen. De aansluiting van de tuinen van de woningen op deze sloten verdient gezien het grote hoogteverschil tussen het maaiveld en het waterpeil extra aandacht.

Parkeren gebeurt in dit deelgebied hoofdzakelijk op eigen erf.



Balkon

Aan de rand met Marickenland staan twee bouwblokken, het deelgebied Balkon, uitkijkend over dit natuurgebied. Hier tussendoor bevindt zich een doorkijk vanaf de Brink naar het open landschap van Marickenland. De woningen in dit deelgebied vormen het visitekaartje voor Vinkeveld. Ze staan aan de toegangsweg Voorbancken, bij de entrees van de wijk. Een zorgvuldige vormgeving van de woningen in dit deelgebied is dan ook belangrijk.

In het deelgebied Balkon is ruimte voor een kleinschalig appartementengebouw, bij voorkeur aan de noordzijde van het Balkon. Deze dient in hoogte beperkt (circa 4 woonlagen) te blijven zodat deze niet conflicteert met de omliggende grondgebonden woningen.

Algemene criteria

Naast de verschillen tussen de deelgebieden en de stijlen zijn er ook beeldkwaliteitsaspecten die voor heel Vinkeveld gelden. Dit zijn de algemene criteria voor Vinkeveld. Deze gaan onder andere in op hoeken en oriëntatie, erfafscheiding en slootkant.



Oriëntatie / hoeken

De Brink met zijn uitlopers en de ontsluitingslus zijn belangrijke openbare ruimtes in Vinkeveld. De gevels van woningen aan deze belangrijke openbare ruimte dienen daarom een verzorgde uitstraling te hebben.

Criteria

- Woningen aan de Brink en / of uitloper hebben hun hoofdoriëntatie hierop.
- Kopgevels aan de ontsluitingslus hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/of entreepartijen een rol spelen.
- Woningen die met hun voorgevel aan het openbaar groen staan zijn hier duidelijk op gericht. Dit komt tot uitdrukking in bijvoorbeeld grote raampartijen die laag in de gevel beginnen, een veranda en/of openslaande deuren.



Afwisselend beeld

Voor het beoogde dorpse karakter is een afwisselend beeld van belang. Dit wordt onder andere bereikt door een verspringende rooilijn, gedraaide kappen, hoogteverschillen in de massa en -goothoogte en/of korte blokken.

Criteria

- Indien een rij bestaat uit meer dan 4 woningen, dan dient de rij verbijzonderd te zijn met één of meerdere verspringingen in de rooilijn (dit kunnen kleine verspringingen zijn die optisch worden vergroot door verschil in kleur van de gevel), gedraaide kappen en /of hoogteverschillen in de massa- of goothoogte.
- Bij rijen van meer dan 9 woningen dient de rooilijn te verspringen met minimaal 1 meter.
- Vrijstaande woningen en tweekappers in de rand staan in een wisselende rooilijn op tenminste 1 meter van het openbaar gebied, er staan niet meer dan 4 woningen naast elkaar in dezelfde rooilijn. De verspringing is minimaal 1 meter groot.



Daken

Vinkeveld wordt een duurzame wijk. De meeste daken zullen voorzien zijn van zonnepanelen. Maar daarnaast zullen bewoners ook wensen hebben ten aanzien van dakramen of dakkapellen in hun dak. Om ervoor te zorgen dat de compositie op het dakvlak van de verschillende elementen er verzorgd uitziet zijn er beeldkwaliteitscriteria voor de hellende daken opgenomen.

Criteria

- De elementen in hellende dakvlakken zoals zonnepanelen, dakramen en/ of dakkapellen zijn meeontworpen bij de woning, eventueel als optie worden aangeboden.
- Uitgangspunt is een zorgvuldige compositie van de elementen in het dakvlak van de individuele woning of indien van toepassing rij of het blok.
- Wanneer elementen naast elkaar liggen in het dakvlak zijn deze aan de onderzijde horizontaal gelijnd.
- Om de zonnepanelen zoveel mogelijk te integreren in het dak zijn de daken gedekt met ongeglazuurde gesmoorde dakpannen.
- De zonnepanelen zijn zwart met zwarte omkadering.
- De zonnepanelen liggen bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak, in plaats van erop.



Uitbreidingsopties

Om het verzorgde beeld binnen Vinkeveld te behouden en te stimuleren dienen er, bij woningen uitbouwopties als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen door de architect meeontworpen te worden. Deze kunnen dan bij de bouw meegenomen worden, of later worden gebouwd. Door deze opties door de welstandscommissie goed te laten keuren weet de eigenaar van te voren voor welke uitbreidingsopties er eenvoudig een vergunning wordt verleend.



Slootkant

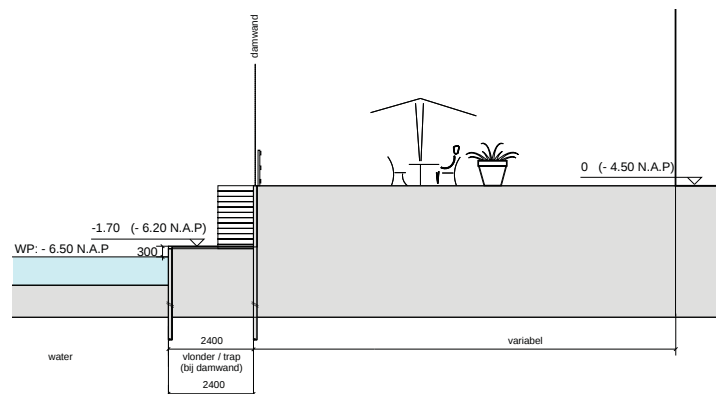
De kavels aan de noord-, oost- en zuidrand van het plangebied grenzen aan een sloot en hebben een hoogteverschil. De aansluiting van de tuinen van de woningen op deze sloten verdient gezien het hoogteverschil tussen het maaiveld en het waterpeil extra aandacht om te komen tot een mooie oplossing. De woningen hebben aan de sloot een laaggelegen tuin met vlonder / terras. In de tuin wordt het hoogteverschil met een talud of damwand opgelost. Om het hoogteverschil te overbruggen dient een duurzame trap te worden aangelegd. De vlonder en de trap worden bij de woning meeontworpen.

Criteria

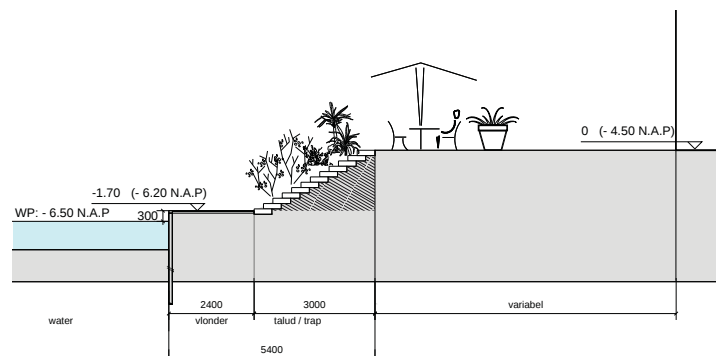
- Beschoeiing, tot 0,30 m boven waterpeil met vlonder/terras, beschoeiing mag niet worden verhoogd/opgetrokken.
- Hooggelegen terrassen / vlonders op palen al dan niet met opgetrokken beschoeiing zijn niet toegestaan in het gedeelte van de tuin dat grenst aan het water.
- In plaats van een talud kan er ook op 2,4 meter uit de waterkant een damwand worden geslagen;
- Per woning wordt één vlonder / terras aan de waterkant aangelegd.



- De vlonder/het terras steekt niet uit boven het water en heeft een diepte van minimaal 2,40 m.
- De vlonder/het terras is uitgevoerd in duurzame materialen.
- Om het hoogteverschil tussen de vlonder en de woning te overbruggen wordt er een trap aangelegd.
- Deze trap is uitgevoerd in duurzame materialen



Profiel slootkant bij damwand



Profiel slootkant bij talud



— Hoge erfafscheiding, bestaande uit een begroeid hekwerk

Erfafscheiding

Erfafscheiding

In Vinkeveld grenzen de woningen op verschillende plekken met hun achter- of zijtuin aan de openbare ruimte. Om te zorgen dat de vanuit de openbare ruimte zichtbare erfafscheiding er verzorgd uitziet worden er aan deze erfafscheiding beeldkwaliteitscriteria gesteld.

Criteria

- Indien de erfafscheiding aan de openbare weg (waaronder ook de parkeerhoven) grenst, wordt deze meeontworpen bij de woning.
- De erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter.
- De erfafscheiding bestaat uit een zwart dubbelstaafmatten hekwerk met klimplanten (hedera gemengd met clematis, passiebloem en/of kamperfoelie).
- In de erfafscheiding kunnen een bijpassende (dichte) deuren opgenomen worden.
- Erfafscheidingen aan de parkeerhoven dienen een samenhangend geheel te vormen met de bergingen in de erfgrans.





Parkeren op eigen erf

Parkeren gebeurt bij vrijstaande woningen, geschaalde woningen, tweekappers en patiowoningen hoofdzakelijk op eigen erf. Met uitzondering van de patiowoningen wordt er uitgegaan van twee opstelplekken per woning, bij voorkeur naast elkaar. Indien de vorm en de ligging van de kavel er aanleiding toe geeft kan hier van afgeweken worden. De opstelplekken liggen bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn en steken niet voor de voorgevel uit.

Criteria

- Uitgaan van twee opstelplekken op eigen erf, bij voorkeur naast elkaar.
- De garage telt niet mee als opstelplek.
- Bij de patiowoningen wordt uitgegaan van één opstelplek per woning.
- Indien de vorm en de ligging van de kavel ertoe aanleiding geeft kan er afgeweken worden van het uitgangspunt van twee opstelplekken op eigen erf, mits er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen zijn.
- Garages liggen minimaal 5,50 m achter de voorgevel bij twee plekken naast elkaar en 11 m vanaf de voorerfgrens bij twee plekken achter elkaar.
- Eén opstelplek is minimaal 3,50 meter breed, twee opstelplekken naast elkaar is minimaal 5,00 meter breed.
- Houdt rekening met het indraaien en uitdraaien naar de opstelplek vanaf de weg. Op sommige plekken loopt de weg dicht langs de erfgrrens en dan is er in de breedte meer ruimte nodig om te kunnen in- en uitdraaien.





Stijlen

Uit de woonworkshops kwam een mix van jaren '30 stijl en een traditionele stijl duidelijk als voorkeur naar voren. De stijlen traditioneel en jaren '30 komen gemengd door de Vinkeveld voor.

Om te zorgen voor een mix door de wijk heen ligt op een aantal plekken de stijlkeuze vast. Er is daarbij gezocht naar de beste stijl voor het type woning en voor de plek. Er kan hiervan in overleg met het Q-team worden afgeweken en gekozen worden voor de andere stijl.

Op andere plekken is de keuze tussen traditioneel en jaren '30 niet bepaald en vrij mits dit wel een gemengd beeld oplevert. Per eenheid (rij, aaneengebouwde woning, gebouw) wordt gekozen voor één stijl. Een vrijstaande woning in jaren '30 stijl kan dus naast een vrijstaande woning in traditionele stijl staan. Bij aaneengebouwde woningen zijn alle wonin-

gen in de rij in dezelfde stijl, maar de rij ernaast kan in een andere stijl worden uitgevoerd. Zo is er veel keuzevrijheid.

Voor de Flexwoningen (rijwoningen aan de noordwestkant van de Brink) heeft op basis van het oude beeldkwaliteitsplan een beeldkwaliteitstoetsing plaatsgevonden en is de omgevingsvergunning verleend.

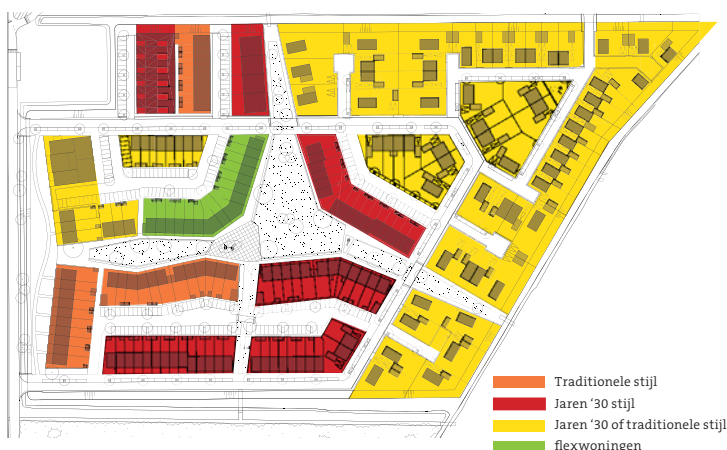
Voor de overige woningen in Vinkeveld zijn de stijlen aangegeven op de voorkeursverkeveling.



Woningen in jaren '30 stijl

Beschrijving

In Vinkeveld komen zowel rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen als patio-woningen voor in jaren '30 stijl, vergelijkbaar met de architectuur in tuinsteden in Nederland. Deze jaren '30 stijl kenmerkt zich door een samenhangend beeld. Individuele woningen zijn onderdeel van een ensemble. Dit ensemble vormt een afgewogen compositie waarbij op bijzondere plekken als bijvoorbeeld hoeken en in zichtassen accenten worden toegepast. Typisch voor de jaren '30 stijl zijn de nadrukkelijke kappen, sterke horizontale geleiding door dakoverstekken, banden in het metselwerk, gelijnde ramen en luifels en verticale accenten als gemetselde schoorstenen en stijl dwarskappen. Ook in de details komt dit spel van horizontale geleiding en verticale accenten terug.





Criteria

Algemeen

- De individuele woning maakt deel uit van een samenhangend groter geheel en is onderdeel van een afgewogen compositie. Een vrijstaande woning vormt een afgewogen compositie op zichzelf.

Ligging

- De basisrooilijn is recht en verspringt naar voren bij accenten, of om lange rijen te breken.
- Accenten zijn bijvoorbeeld hoeken van rijen of straten, het midden of knikken in de rij.
- Bij rijwoningen is de nokrichting is overwegende evenwijdig aan de voorgevel, een haakse richting komt voor als accent.
- Bij voorkeur toepassen van erkers, entreepartijen en/ of luifels ed., deze mogen de basisrooilijn doorbreken.

Massa

- Woningen zijn voorzien van een hellende, nadrukkelijke kap. Platte daken zijn toegestaan als accent en bij patiowoningen.
- Woningen hebben een zadeldak, mansardekap of een schilddak.

Architectonische uitwerking

- In de architectonische uitwerking dient de jaren '30 stijl tot uitdrukking te komen.
- Woningen hebben een nadrukkelijke horizontale belijning, zoals bijvoorbeeld grote gootoverstekken, horizontale banden in het metselwerk, nadrukkelijke lateien, gelijnde ramen met verticale accenten in de compositie, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, stijlde dwarskap.
- Er is sprake van duidelijke plasticiteit in de gevels, door diepe negge en overstekken.
- Raampartijen hebben een onderverdeling.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit baksteen, gesmoorde pannen en hout.
- Gevels zijn gemetseld in rode, bruine of gele baksteen, witgekeimde (delen van) gevels zijn om accenten in de compositie te benadrukken zijn mogelijk.
- De woningen kunnen voorzien zijn van een donkere (antracietkleurige) plint (maximaal 50 cm hoog).
- Kunststof kozijnen en plaatmateriaal alleen toepassen wanneer dit zeer zorgvuldig is gedetailleerd i.v.m. vervuiling en zonder zichtbare bevestiging.
- Hellende daken zijn gedekt met gesmoorde pannen.
- Geëngobeerde pannen zijn ook toegestaan mits niet glimmend, zaagsnedes ook geëngobeerd worden of een donkerbakkende pan als basis wordt gebruikt.
- Kozijnen, daklijsten ed. zijn gebroken wit
- De kleur van de draaiende delen hoeft niet gebroken wit te zijn, maar moet wel passen in de architectuurstijl, denk daarbij aan traditionele/ donkere kleuren (donkergroen / donkergrijs).
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en andere uitbreidingen van de woning zijn ondergeschikt vormgegeven aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de compositie van het geheel.
- De architectonische uitwerking evenaart die van de woning.
- Bij voorkeur brede dakkapellen die de horizontale geleiding benadrukken.
- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingslus hebben bij voorkeur een kap.





Kenmerken

Samenhangend beeld

Markante kap

Grote gootoverstekken

Horizontale belijning

Bakstenen gevels in rood
of geel

Woningen in traditionele stijl

Beschrijving

In Vinkeveld komen zowel rijwoningen, verandawoningen, twee-onder-één kapwoningen als vrijstaande woningen voor in jaren traditionele stijl. De jaren traditionele stijl kenmerkt zich door een gevarieerd beeld. In langere rijen wordt door verschil in gevelkleur, verspringing in de rooilijn of kleine hoogteverschillen een afwisselend beeld bereikt. De afwisseling is willekeurig.

Kenmerken van deze stijl is de verticale geleding door staande ramen, het toepassen van geprofileerde daklijsten, kopgevels, muurdammen, en omlijstingen van de voordeur.



- Traditionele stijl
- Jaren '30 stijl
- Jaren '30 of traditionele stijl
- Flexwoningen





Criteria

Algemeen

- De individuele woning maakt deel uit van een afwisselend, ontspannen beeld.

Ligging

- De basisrooilijn verspringt om lange rechte rijen te breken. Indien er tevens een andere gevelkleur wordt toegepast kan de verspringing klein zijn (één hele steen) om het effect te bereiken.
- Het verspringen ondersteunt het afwisselende ontspannen beeld en is niet gebonden aan specifieke plekken zoals hoeken, en zichtassen.
- De nokrichting is evenwijdig op de voorgevel, een haakse richting komt voor en zorgt voor een afwisselend beeld.
- De voorgevel wordt bij voorkeur niet onderbroken door erkers.

Massa

- Woningen zijn voorzien van een hellende kap.
- Platte daken zijn toegestaan ter afwisseling in het straatbeeld.
- Kapvorm is een zadeldak.

Architectonische uitwerking

- In de architectonische uitwerking dient de traditionele stijl tot uitdrukking te komen.
- gevels hebben een traditionele gevelindeling met (deel)symmetrie.
- Woningen hebben een verticale geleding door bijvoorbeeld het toepassen van staande ramen, kopgevels en muurdammen.
- Boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen.
- De ramen hebben diepe neggen.
- Geen dakoverstekken bij kopgevels.

- Raampartijen hebben een onderverdeling.
- Gevels worden beëindigd met geprofileerde daklijsten of een bakgoot.
- De entree is benadrukt met een omlijsting.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit baksteen, gesmoorde pannen en hout.
- Gevels zijn gemetseld in rode of bruine baksteen, witgekeimde (delen van) gevels zijn voor de afwisseling mogelijk.
- De woningen kunnen voorzien zijn van een donkere (antracietkleurige) plint (maximaal 50 cm hoog).
- Kunststof kozijnen en plaatmateriaal alleen toepassen wanneer dit zeer zorgvuldig is gedetailleerd i.v.m. vervuiling en zonder zichtbare bevestiging.
- Hellende daken zijn gedekt met gesmoorde pannen.
- Geëngobeerde pannen zijn ook toegestaan mits niet glimmend, zaagsneden ook geëngobeerd worden of een donkerbakkende pan als basis wordt gebruikt.
- Kozijnen, daklijsten e.d. zijn gebroken wit.
- De kleur van de draaiende delen hoeft niet gebroken wit te zijn, maar moet wel passen in de architectuurstijl, denk daarbij aan traditionele/ donkere kleuren (donkergroen / donkergrijs).
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en andere uitbreidingen van de woning zijn ondergeschikt vormgegeven aan de hoofdmassa.
- De architectonische uitwerking evenaart die van de woning.
- Bij voorkeur smalle dakkapellen die de verticale geleding benadrukken.
- Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingslus hebben bij voorkeur een kap.





Kenmerken

Gevarieerd beeld

Terugliggende daken t.o.v. de kopgevel

Traditionele details

Staande ramen

Bakstenen gevels en witte gevels (gekeimd)

Opdrachtgever:

Gemeente De Ronde Venen

Documentnaam:

857-Vinkeveld bkp-v04

Wijzigingsdatum:

25 april 2016

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

