



Plan

BEELDKWALITEITSPLAN BLOEMENTUIN SASSENHEIM GEMEENTE TEYLINGEN



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen

Documentnaam:

1152-bloementuin-bkp-v20181112

Wijzigingsdatum:

9 januari 2019

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Visie op Beeldkwaliteit	9
3 Criteria	16



1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Bloementuin in Sassenheim. Bloementuin is een gebied in Sassenheim met verschillende functies dat wordt geherstructureerd tot een woongebied met grondgebonden woningen en appartementen. Het gebied ligt ten zuiden van het centrum van de kern Sassenheim, deels aan de voor het dorp belangrijke wegen: Parklaan en Narcissenlaan. In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Gladiolenstraat en de Crocusstraat. In het noord- en zuidoosten wordt het plangebied globaal begrensd door de Rembrandtlaan en de Mondriaanlaan. Na een algemene visie op de doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan volgt een beknopte uitleg van het stedenbouwkundige plan Bloementuin. Aanvullend hierop wordt een visie op de beeldkwaliteit voor Bloementuin gegeven. De insteek is om met een beknopt aantal heldere criteria een goede samenhangende beeldkwaliteit te bereiken.

De ambitie

De Bloementuin transformeert van een gebied met verschillende functies naar een woongebied met zowel gestapelde als grondgebonden woningen. In het stedenbouwkundig plan is de toekomstige structuur van het gebied vastgelegd. Het gebied dient een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit te krijgen dat een vanzelfsprekend deel uitmaakt van Sassenheim.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit die met het stedenbouwkundig plan worden beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur. Dit voorstel moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij de verdere ontwerp- en ontwikkelingsprocedures betrokken is om een bijzonder gebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren.

Om een bijzonder gebied te realiseren is een aantal ambities weergegeven die richtinggevend zijn voor de beeldkwaliteit. Hiertoe behoren het bouwen van een gebied dat past binnen Sassenheim, dat aansluit bij de omgeving en hierbinnen een aantal stedenbouwkundige accenten maakt zodat dit uiteindelijk een hogere omgevingskwaliteit oplevert. Om de ambities waar te kunnen maken zijn deze vertaald in criteria voor de stijl waarin wordt gebouwd, vormgevingsprincipes en materiaal- en kleurgebruik in dit beeldkwaliteitsplan.

Op basis van de ambities en criteria is een indicatief 3D model opgesteld. Dit model vormt samen met de referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan het inspiratiekader voor architecten.

Wat is beeldkwaliteit

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

Regie op de beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan Bloementuin vormt het referentiekader in de aanbestedingsfase voor de verdere uitwerking van bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan wordt daartoe door het college van B&W als kader vastgesteld waarmee het een bindende werking krijgt voor de partijen in de aanbestedingsfase. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing. De bouwplannen worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde richtlijnen.

Kwaliteitsteam

Voor de regie op de beeldkwaliteit zal voor Bloementuin gebruik gemaakt worden van een nog nader te bepalen Kwaliteitsteam. Deze zal de kwaliteit van de plannen bewaken, de onderlinge samenhang ervan en de samenhang met de openbare ruimte. Het Kwaliteitsteam zal de plannen toetsen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. Doel hiervan is dat de kwaliteit en de integraliteit van Bloementuin gewaarborgd worden van het begin tot het einde van het totale planproces. In overleg met de welstandscommissie zullen de bevoegdheden van de Supervisor of het Kwaliteitsteam worden vastgesteld.

Beheerfase

Het beeldkwaliteitsplan kan ook een rol vervullen bij de toetsing van nieuwe plannen voor het uitbreiden van woningen na de oplevering. Daarvoor dient het beeldkwaliteitsplan te worden opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Teylingen of benoemd als aanvulling op deze nota. Daarvoor moet het beeldkwaliteitsplan als beleid worden vastgesteld door de raad en dient er inspraak plaats te vinden conform de gemeentelijke inspraakverordening. Het bestemmingsplan vervult na de bouwfase ook een rol in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.

Aansluiting op ander beleid

Naast het beeldkwaliteitsplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten zoals het bestemmingsplan, kaders voor de beeldkwaliteit van Bloementuin. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan en 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.

Welstandsnota

De welstandsnota bevat criteria voor bouwplannen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. 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. Er zijn dus nog geen welstandscriteria voor de herstructurering van Bloementuin opgenomen in de welstandsnota. In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria uit andere beleidsdocumenten, waaronder beeldkwaliteitsplannen. Door deze verwijzingen worden deze beleidsdocumenten geacht deel uit te maken van de welstandsnota.

Voor deze documenten gelden dezelfde eisen als voor de welstandsnota:

- vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad,
- inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening, en
- welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren.

Beeldkwaliteitsplannen kunnen daarmee onderdeel vormen van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt. Een bouw aanvraag binnen een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld zal behalve op welstand ook op de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Vooralsnog dient dit beeldkwaliteitsplan als kader voor het aanbestedings-traject.

De procedure

Nadat terugkoppeling heeft plaatsgevonden met de welstandscommissie, worden de in dit document vastgelegde richtlijnen tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan worden tegelijkertijd door de raad vastgesteld. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij het aanbestedingstraject. Initiatiefnemers die in het gebied Bloementuin bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan, als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit in eerste instantie door de Supervisor / het Kwaliteitsteam getoetst. Deze eerste toets vindt alleen plaats op de in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgelegde randvoorwaarden. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van de Supervisor / het Kwaliteitsteam wijzigingen moeten worden aangebracht, vinden die plaats voordat het schetsontwerp ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. De Supervisor / het Kwaliteitsteam zal daarna alleen nog in geval van verschil van inzicht over de beeldkwaliteitsaspecten behoeven te worden geconsulteerd.

Resumerend wordt de beeldkwaliteit van het gebied Bloementuin volgens de volgende procedure verkregen en getoetst:

Procedure van het beeldkwaliteitsplan.

1. Het concept wordt voorgelegd aan de welstandscommissie voor opmerkingen van inhoudelijke aard.
2. Het college van B&W neemt over het definitieve beeldkwaliteitsplan een besluit, zodat het kan dienen als randvoorwaarden bij het aanbestedings-traject.

Procedure van bouwplannen op basis van goedgekeurd beeldkwaliteitsplan.

1. Voor aanvang van de opdracht dient een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitsplan;
2. De principeaanvraag wordt (in principe zonder toelichting van de architect) voorgelegd aan het door de gemeente aangewezen Supervisor / Kwaliteitsteam voor dit plangebied. De principeaanvraag wordt getoetst op de stedenbouwkundige en architectonische samenhang (rooilijn, massa, oriëntatie, gevelopbouw e.d.);
3. Indien nodig worden wijzigingen aangebracht in het schetsontwerp;
4. Daarna wordt het voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstandscommissie.



2 Visie op beeldkwaliteit

Het plan Bloementuin is te zien als een herstructurering waarin bij het bestaande woongebied wordt aangesloten met nieuwe woningen. Bestaande structuren worden doorgetrokken en voortgezet. Dit komt ook in de beeldkwaliteit tot uiting. De ontwikkeling van het gebied moet een kleinschalig karakter hebben dat aansluit bij de omgeving. Voor de Bloementuin is de visie voor de beeldkwaliteit te omschrijven als aanhechten van de stedelijke structuur. Het aansluiten op de omgeving en het maken van accenten in de omgeving zijn daarbij belangrijke aspecten. Door middel van beeldkwaliteitscriteria is hier een invulling aan gegeven. Enerzijds kan met deze criteria samenhang met de omgeving gewaarborgd worden, anderzijds bieden ze voldoende ruimte en flexibiliteit voor de architect.

Stedenbouwkundige structuur

De bestaande structuur van de Mondriaanlaan en de Rembrandtlaan wordt in het plan voortgezet en van een mooie afronding aan de Narcissenlaan / Parklaan voorzien door middel van een appartementengebouw als stedenbouwkundig accent. Het groen en water van de singelstructuur wordt verbreed en in het plangebied doorgetrokken en geïntegreerd met het bestaande groen. Met het stedenbouwkundig plan wordt het gebied naast de huidige ontsluiting via de Narcissenlaan ook via de Mondriaanlaan ontsloten. Er is geen directe autoverbinding tussen deze twee ontsluitingen om sluipverkeer door het gebied te voorkomen en een gespreide afwikkeling van het verkeer te bevorderen. Voor langzaam verkeer is er een verbinding door middel van een duiker over de singel. Alle wegen in het gebied worden uitgevoerd als 30 km/h weg. Het parkeren in het gebied wordt grotendeels opgelost door parkeerhoven tussen de rijwoningen en de appartementengebouwen en middels haaks en langsparkeren in de straat.

In het stedenbouwkundig plan wordt de groenstructuur langs de Parklaan versterkt. De bestaande waardevolle bomen blijven daarbij behouden en komen in een grotere groenstructuur te staan. Tevens wordt het groen van de singelstructuur langs de Sportparkweg het plangebied ingetrokken en geïntegreerd met het bestaande plantsoen en speelplek aan de Mondriaanlaan. Door ook het water van de singel te verlengen in noordoostelijke richting langs het appartementencomplex aan de Narcissenlaan / Parklaan en aan te sluiten op de bestaande duiker onder de Parklaan wordt de waterstructuur verbeterd. Het groene profiel van de Mondriaanlaan wordt doorgezet in het plangebied en maakt een verbinding met het groen langs de Parklaan en de singelstructuur.

3 Ensembles

Het stedenbouwkundig plan voor de Bloementuin is te verdelen in drie ensembles. Een ensemble is een ruimtelijke eenheid met dezelfde sfeer. Binnen het plan is onderscheid gemaakt tussen een sfeer die aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Mondriaanlaan en Rembrandtlaan, een sfeer die aansluit bij het groen en de singel en een sfeer die aansluit bij de sfeer van de Parklaan als bijzondere gebouw op de kop van het plangebied. Er ontstaan hierdoor drie ensembles:

1. het ensemble tussen de Mondriaanlaan en Rembrandtlaan,
2. het ensemble tussen de Singel en de Mondriaanlaan, en
3. het ensemble aan de Narcissenlaan / Parklaan.

Ensemble 1 - Mondriaanlaan / Rembrandtlaan

Belangrijk bij dit ensemble is het aansluiten en afronden van de bestaande woonbuurt Rembrandtlaan. Dit komt tot uiting in de traditionele architectuurstijl in dit ensemble. De bindende elementen hierbij zijn de horizontale geleding, de nadrukkelijke dakoverstekken en het opvallende kleurgebruik van oranje bakstenen met een donkere band in de gevel onder de dakrand. De voorgeschreven wisselende rooilijn zorgt voor een kleinschalig beeld en ritmiek in het straatbeeld.



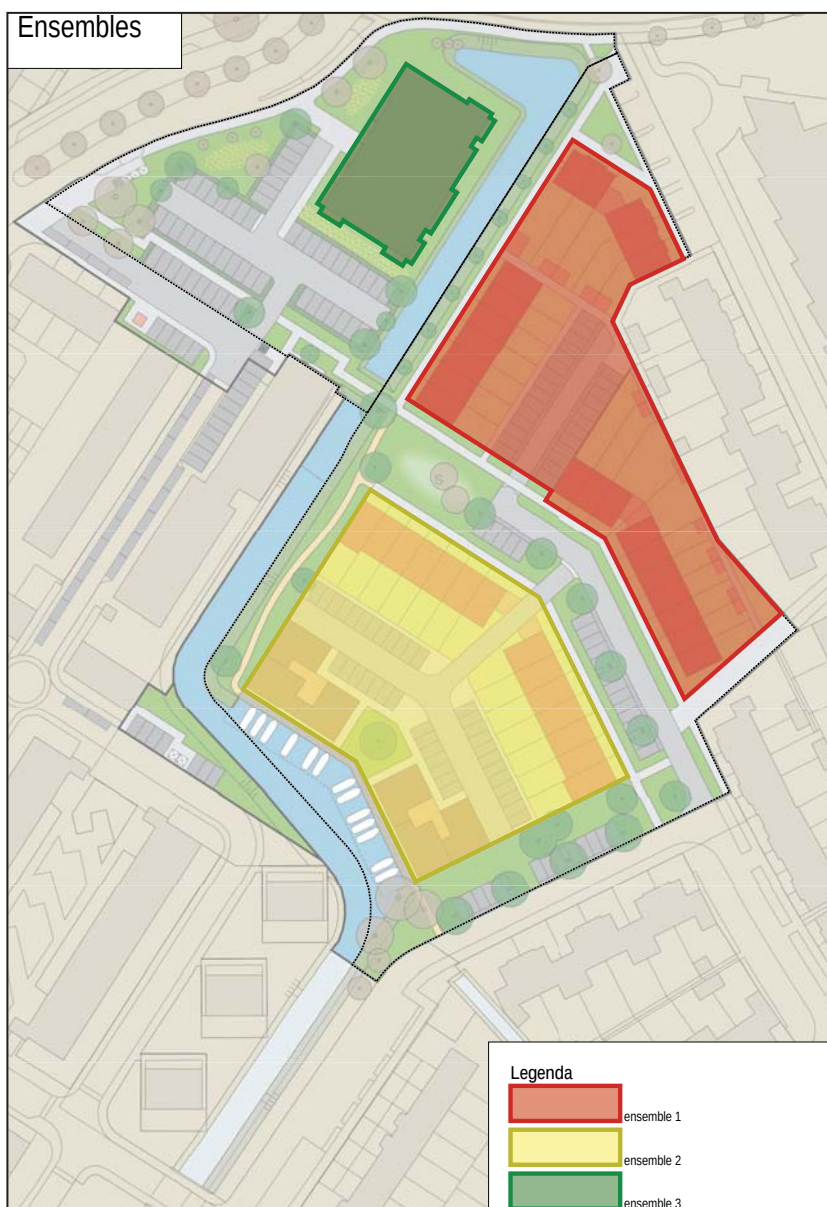
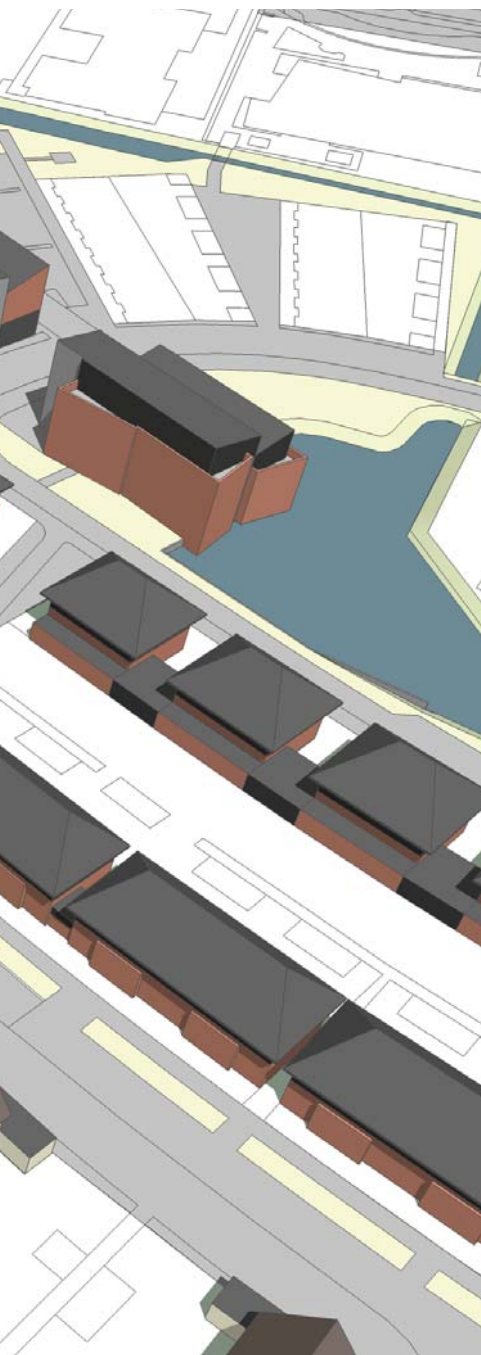
Ensemble 2 - Singel / Mondriaanlaan

De verschillende gebouwen in dit ensemble vormen samen een eenheid en staan aan een gemeenschappelijk parkeerhof. Dit ensemble heeft een bijzondere positie door de parkachtige setting en de situering van twee appartementengebouwen aan de verbrede singel met aanleg steiger. Daarnaast grenst dit ensemble aan meerdere woonbuurten met ieder een eigen stijl, uit de jaren '60, '80 en '90. Door te kiezen voor een eigen identiteit voor dit ensemble wordt een nieuwe laag aan de stedelijke structuur toegevoegd. Voor dit ensemble is gekozen voor een eigentijdse en ingetogen architectuur. Om aan te sluiten bij de omgeving is als gevelmateriaal baksteen voorgeschreven, eventueel in combinatie met andere, vrij te kiezen materialen.

Ensemble 3 - Narcissenlaan / Parklaan

Het appartementengebouw op de kop Parklaan/Mondriaanlaan rondt de woonbuurt af en vormt tevens een stedenbouwkundig accent aan de Parklaan. Het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie en voegt zich naar zijn omgeving en de al aanwezige appartementengebouwen langs de Parklaan. Door te kiezen voor een eigen identiteit voor dit ensemble wordt een nieuwe laag aan de stedelijke structuur toegevoegd. Bij de kop van het appartementengebouw aan de Parklaan / Narcissenlaan dient de verticaliteit van het gebouw te worden benadrukt.

Voor dit ensemble is gekozen voor een eigentijdse en sprekende architectuur. Om aan te sluiten bij de omgeving is één van de gevelmaterialen baksteen in combinatie met andere, vrij te kiezen materialen.



De Bloementuin; een centraal woongebied in Sassenheim, gelegen in het groen en langs een singel, dat aansluit bij de omgeving

Rooilijn en accenten

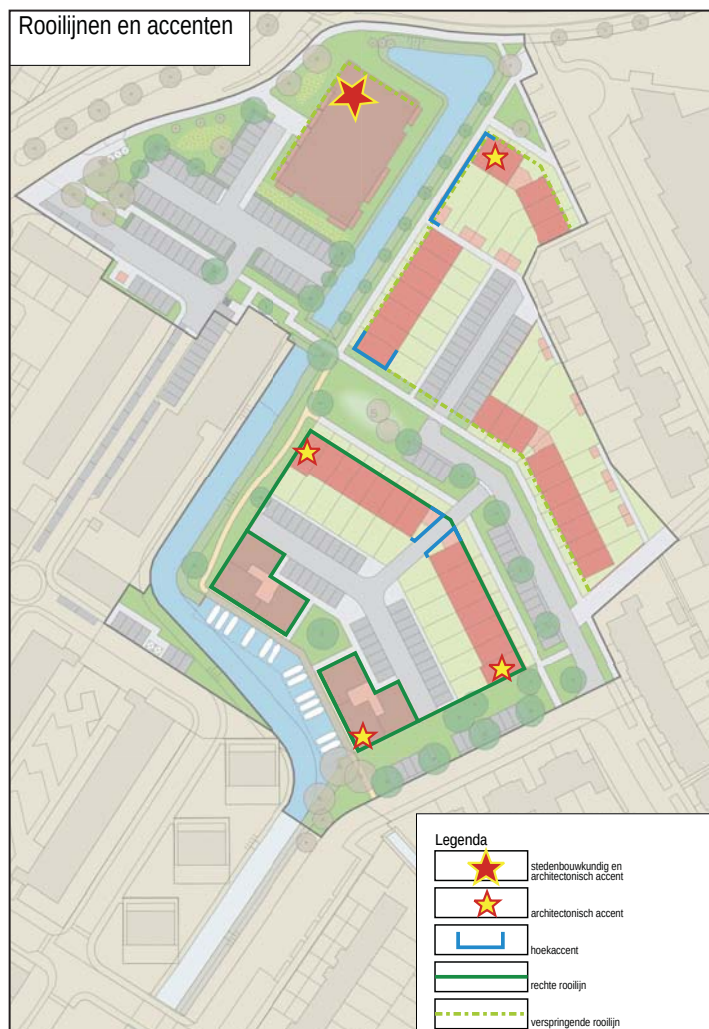
Rooilijn

In eerste instantie geldt voor de Bloementuin hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd door middel van het bouwvlak. In aansluiting op de bestaande woningen aan de Mondriaanlaan is een verspringende rooilijn gewenst, door naar voren gelegen bouwdelen zoals erkers en entreepartijen. De hoofdmassa staat echter steeds dezelfde rechte rooilijn. Het appartementengebouw van het ensemble Parklaan/Narcissenlaan heeft een verspringende rooilijn. Door het verschuiven van volumes wordt het stedenbouwkundig accent op de hoek versterkt. De appartementengebouwen van het ensemble Singel/Mondriaanlaan hebben in hoofdzaak een rechte rooilijn. Het cluster van appartementen en rijwoningen staan in dezelfde rooilijn om de samenhang tussen de gebouwen onderling te versterken.

Accenten en hoeken

Het appartementengebouw aan de Parklaan/Narcissenlaan is het belangrijkste accent in het plan. Dit accent dient te worden vormgegeven als stedenbouwkundig en architectonisch accent. Stedenbouwkundig betekent dit dat de bouwdelen van het accent nadrukkelijk in de zichtlijnen van de Parklaan en Narcissenlaan gepositioneerd worden. Bij de kop van het appartementengebouw aan de Parklaan / Narcissenlaan dient de verticaliteit van het gebouw te worden benadrukt en uitgewerkt te worden als een architectonische verbijzondering. De kop van het appartementengebouw aan de Mondriaanlaan/ singel krijgt een verbijzondering aan het water en het plantsoen in de zichtlijn van de Sportparkweg en singel. Ook de koppen van de rijwoningen dienen vormgegeven te worden als architectonisch accent. Deze architectonische verbijzondering zorgt tevens voor een verbindend element tussen de rijwoning met kap en de appartementengebouwen met platte afdekking. De kop van de tweekapper aan de Rembrandtlaan en singel dient vormgegeven te worden als een architectonisch accent. Als architectonisch accent is deze woning bijvoorbeeld voorzien van een verbijzonderde kap of een risaliet (dit is een gedeelte van de gevel dat over de hele hoogte naar voren verspringt). De zijergrens en bijgebouw wordt meeontworpen als representatieve hoek.

Woningen op hoeken (aan twee of meer zijden grenzend aan de openbare ruimte) hebben een dubbele oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en/ of entreepartijen een rol spelen.



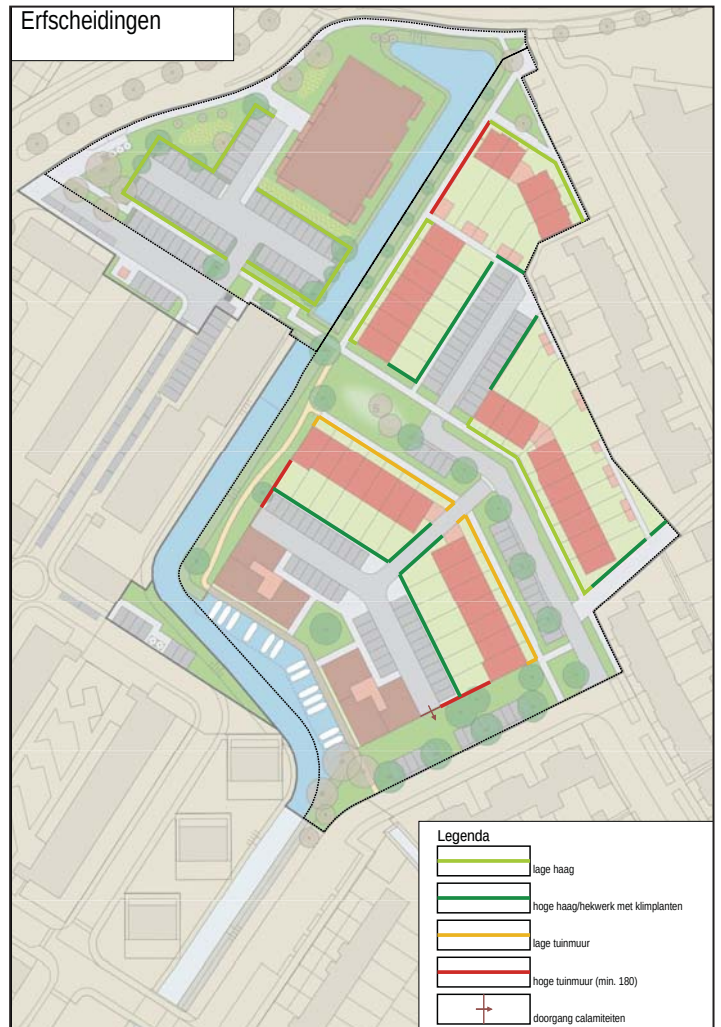
Kapvorm

In het plangebied komen verschillende kapvormen voor. De rijwoningen en tweekapper in ensemble 1 zijn afgedekt met een schilddak. Hiermee sluiten ze aan op de naastgelegen bestaande woningen aan de Rembrandtlaan en Mondriaanlaan. De rijwoningen aan de Mondriaanlaan (ensemble 2) zijn voorzien van een kap. De kapvorm is onderscheidend ten opzichte van de schildkap van ensemble 1, maar sluit wel aan op de bestaande grondgebonden woningen. De voorkeur gaat uit naar een zadeldak. De appartementen zijn plat afgedekt. Om de appartementengebouwen en de rijwoningen beter te laten aansluiten op elkaar, wordt bij de kop van de rijwoningen een gecombineerde kap voorgesteld met kap en platte afdekking



Erfscheidingsen

De grondgebonden woningen hebben een erfafscheiding in de vorm van een muur, groene tuin en/of een haag. De erfafscheidingen dienen door de ontwikkelaar bij de bouw meegenomen te worden.. De voorerfafscheiding bestaat bij voorkeur uit een groene tuin met een lage haag die het groen straatbeeld ondersteunt. De zijerfafscheidingen zijn in verband met privacy hoger. Aan de kwalitatieve openbare ruimte (plantsoen en singel) zijn deze vormgegeven als een met de woning meeontworpen muur van maximaal 2 m hoog. Rondom de parkeerhoven bestaat de erfafscheiding uit een hoge haag of hekwerk met klimplanten. Dit zorgt voor een vriendelijke uitstraling van het parkeerhof. De parkeerplaats van het appartementengebouw aan de Narcissenlaan / Parklaan wordt omzoomd door een lage haag en incidenteel een boom, waardoor de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken zijn en geïntegreerd is in het parkachtige plantsoen.



3 Criteria

Ensemble 1

Algemeen

- de woningen sluiten in architectuur aan bij de naastgelegen bestaande woningen aan de Mondriaanlaan en Rembrandtlaan
- voor de bouwhoogte en ligging van de woningen op de kavel geldt in eerste instantie hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan

Ligging

- de woningen zijn georiënteerd op straat of pad waaraan ze liggen
- woningen op hoeken (aan twee zijden grenzend aan de openbare ruimte) hebben een dubbele oriëntatie
- de woningen liggen op gelijke afstand van de voorerfgrens (zowel rijwoningen als tweekappers / geschakelde woningen op 2,5 meter), ondergeschikte bouwdelen als entreepartijen en erkers steken voor deze rooilijn uit
- het straatbeeld is afwisselend doordat de woningen een wisselende rooilijn hebben door naar voren gelegen bouwdelen als erkers en entreepartijen
- erfafscheiding aan de voorkant bestaat uit een lage haag
- zijerfafscheiding grenzend aan kwalitatieve openbare ruimte (platsoen en singel is zorgvuldig vormgegeven als een muur die is meeontworpen met de woning

Massa

- woningen zijn twee lagen hoog en zijn voorzien van een nadrukkelijke schildkap
- de nokrichting van de schildkap is evenwijdig aan de voorgevel van de woning
- de kopwoning aan de Rembrandtlaan wordt een architectonisch accent gemaakt, door bijvoorbeeld een gedraaide kap, risaliet en situering van de entree aan de kopgevel. Tuinmuur en bijgebouw vormen een onderdeel van de representatieve hoek.

Architectonische uitwerking

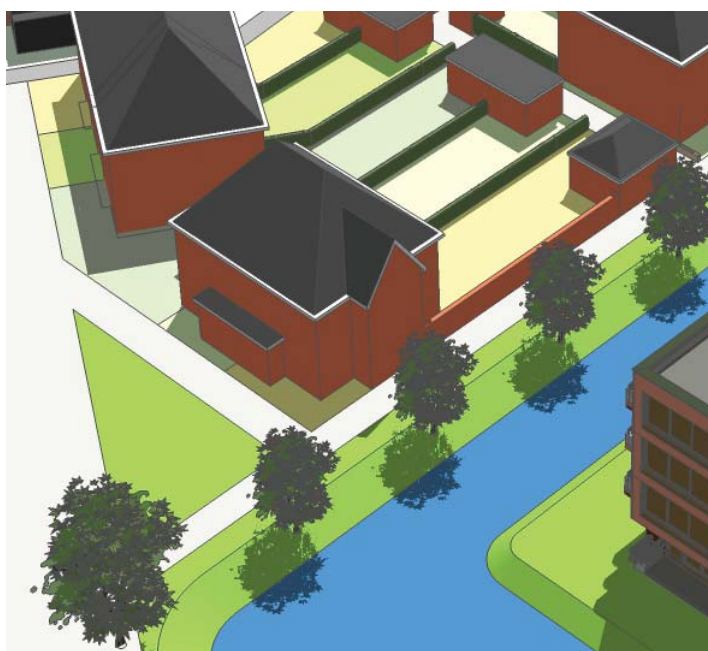
- gevels vol in het zicht vanaf de openbare ruimte hebben een verzorgde indeling met gevelopeningen (geen blinde gevels aan de openbare ruimte)
- gevels hebben een horizontale geleiding,
- daken hebben een forse overstek

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn van rood-oranje baksteen en hebben bij voorkeur aansluitend op de dakrand een antraciet / zwarte strook
- de kappen zijn gedekt met antracietkleurige dakpannen
- ramen en kozijnen zijn antraciet van kleur of wit
- toepassing van duurzame materialen



De stijl en sfeer van de bestaande bebouwing aan de Mondriaanlaan / Rembrandt laan wordt doorgetrokken in ensemble 1 van de Bloementuin



Architectonisch accent kopwoning Rembrandtlaan



Architectuurstijl in aansluiting op de bestaande woningen Mondriaanlaan

3 Criteria

Ensemble 2

Algemeen

- de appartementengebouwen en rijwoningen vormen samen een eenheid
- voor de bouwhoogte en ligging van de appartementen en rijwoningen geldt in eerste instantie hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan

Ligging

- de appartementengebouwen hebben een alzijdige oriëntatie
- de appartementengebouwen hebben geen blinde gevels naar de openbare ruimte
- het appartementengebouw op de kop van de Sportparkweg heeft in hoofdzaak een rechte rooilijn en verspringt als accent
- balkons mogen voor de rooilijn uitsteken, maar op de aansluiting met het maaiveld is de rooilijn recht
-

Massa

- de grondgebonden woningen bestaan uit tweelagen met kap
- De koppen van de rijwoningen sluiten in massa aan op de appartementengebouwen
- de appartementengebouwen hebben een heldere en eenvoudige hoofd-massa,
- de appartementengebouwen zijn minstens deels 3 lagen hoog met een maximum van 4 lagen. Variatie in hoogteopbouw is gewenst
- de appartementengebouwen zijn plat afgedekt,
- uitstekende bouwdelen als balkons en/of dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikte elementen
- grote balkons steken bij voorkeur niet uit, maar zijn vormgegeven als loggia's

Architectonische uitwerking

- de architectuurstijl is ingetogen en eigentijds
- de appartementengebouwen hebben duidelijke geleding in de gevel
- een goed evenwicht tussen repetitie en verbijzondering is van belang.
- gevels hebben variatie in neggediepte (diepteligging van de gevelopeningen ten opzicht van het gevelvlak)
- het deel van het appartementengebouw in de zichtlijn van de Sportparkweg heeft op de hoek een architectonische verbijzondering
- de appartementengebouwen hebben een zorgvuldige detaillering

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn van baksteen en eventueel in combinatie van andere, vrij te kiezen materialen
- het kleurgebruik is terughoudend en ingetogen
- rijwoningen en appartementengebouwen vormen qua materiaal- en kleurgebruik een eenheid
- toepassing van kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen



Visualisatie ensemble 2 - Sluislaan, De Oudekerk

De stijl en sfeer van ensemble 2 voegt een eigen identiteit een nieuwe laag toe aan het stedenbouwkundig weefsel



Architectonisch accent kopwoning en appartementengebouw



Referentie architectonisch accent kopwoning

3 Criteria

Ensemble 3

Algemeen

- het appartementengebouw vormt een stedenbouwkundig en architectonisch accent aan de Parklaan
- voor de bouwhoogte en ligging van het appartementengebouw geldt in eerste instantie hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan

Ligging

- het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie
- het appartementengebouw heeft geen blinde gevels naar de openbare ruimte
- het appartementengebouw heeft een duidelijke oriëntatie op de Parklaan en Narcissenlaan

Massa

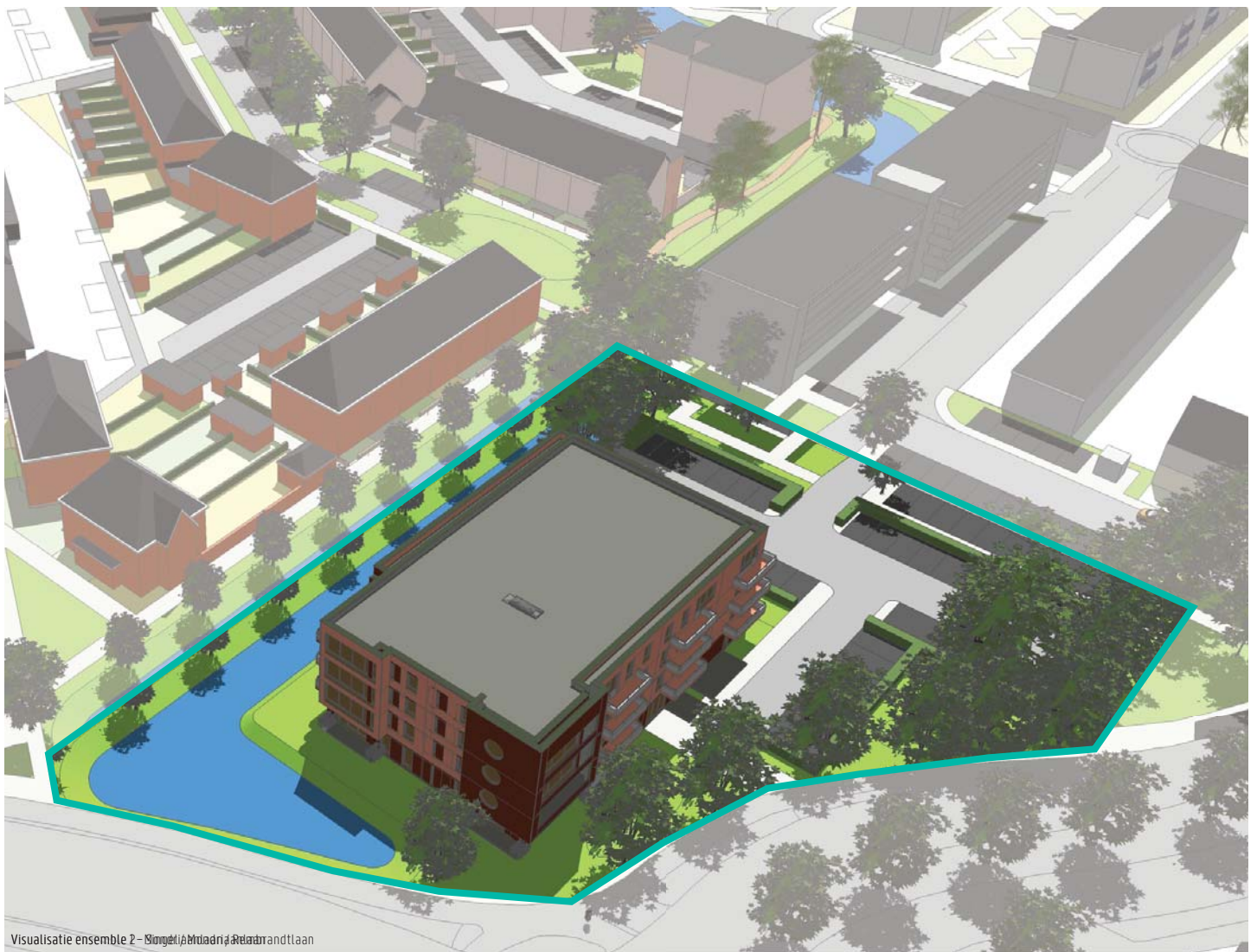
- het appartementengebouw heeft een heldere hoofdmassa
- het appartementengebouw is 4 lagen
- op de kop van het appartementengebouw wordt een stedenbouwkundig accent gemaakt door het verschuiven van volumes. Hiervoor is keuze uit verschillende mogelijkheden:
 - verspringende rooilijn vanaf de begane grond
 - setback van verdiepingen
 - verspringende rooilijn voor hoekaccent(en)
 - grote balkons vormgeven als loggia's
- toevoegen van balkons:
 - extra geleding in gevel door balkons
 - toevoeging van een kleine korrel in architectuur
 - balkons dienen als verbindend element van de massa's

Architectonische uitwerking

- één ensemble met een eigen identiteit
- de architectuurstijl is sprekend en eigentijds
- het appartementengebouw heeft een duidelijke geleding in de gevel
- een goed evenwicht tussen repetitie en verbijzondering is van belang.
- gevels hebben variatie in neggediepte (diepteligging van de gevelopeningen ten opzicht van het gevelvlak)
- bij de kop van het appartementengebouw aan de Parklaan / Narcissenlaan dient de verticaliteit van het gebouw te worden benadrukt en uitgewerkt te worden als een architectonische verbijzondering
- het appartementengebouw heeft een zorgvuldige detaillering

Materiaal- en kleurgebruik

- één van de gevelmateriaal baksteen in combinatie met andere, vrij te kiezen materialen
- het kleurgebruik is passend in de omgeving
- toepassing van duurzame materialen
- pv panelen op het dak zijn uit het zicht van de openbare ruimte
- Bij toepassing van pv panelen tegen de gevels, worden de panelen geïntegreerd in het ontwerp



Het appartementengebouw van ensemble 3 vormt een stedenbouwkundig en architectonisch accent op de hoek Parklaan en Narcissenlaan



Referenties: verschillende mogelijkheden voor het realiseren van het stedenbouwkundig en architectonisch accent



- hoekaccent: oog met loggia's
- overstekende bouwdelen



- torenaccent op de hoek
- overstekende bouwdelen



- setback van de verdiepingen
- compositie van twee materialen



- neggediepte in de gevel
- geleding door horizontale en verticale metselwerkverbanden

Materiaal en kleurgebruik:

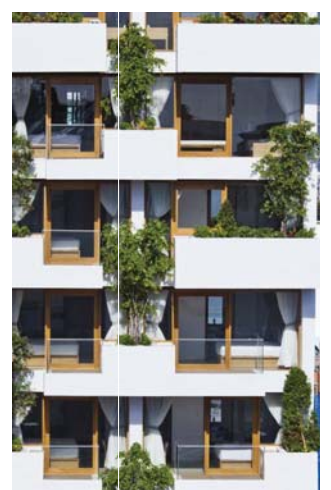
pv panelen integraal onderdeel van ontwerp

compositie van verschillende materialen
materiaal en kleurgebruik versterken de
geleding en architectonische kwaliteit van
de gevel





**Ingrediënten: setback van verdiepingen - uitstekende Loggia's
- compositie van 2 materialen- torenaccent op de hoek -
overstekende bouwdelen - verspringen van de rooilijn**



-materiaal- en kleurgebruik
- verspringende balkons

