



Stedenbouwkundig plan
+ Beeldkwaliteitskader

Vijfakkers-Noord

Moordrecht - Gemeente Zuidplas



in samenwerking met:



Inhoud

1. Inleiding	5
2. 'Dorps wonen'	7
3. Stedenbouwkundig plan	9
4. Beeldkwaliteitskader Architectuur	22
5. Beeldkwaliteitskader Openbare ruimte	28
6. Inpassing Brede School	31
Bijlage: Profielen	34





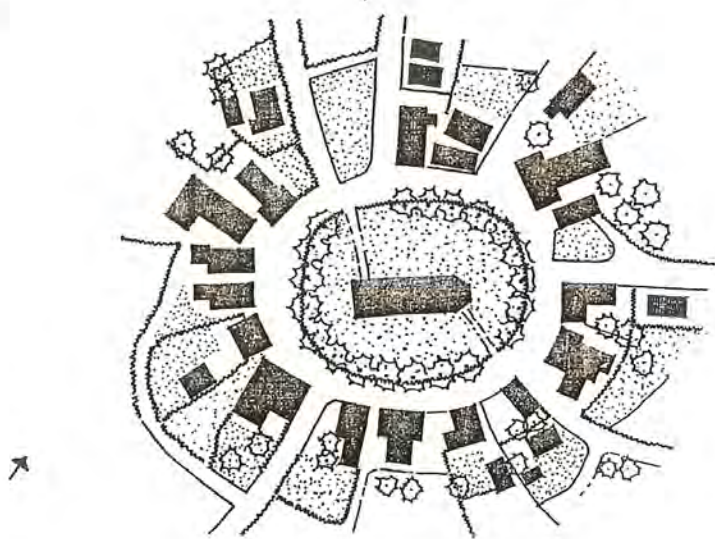
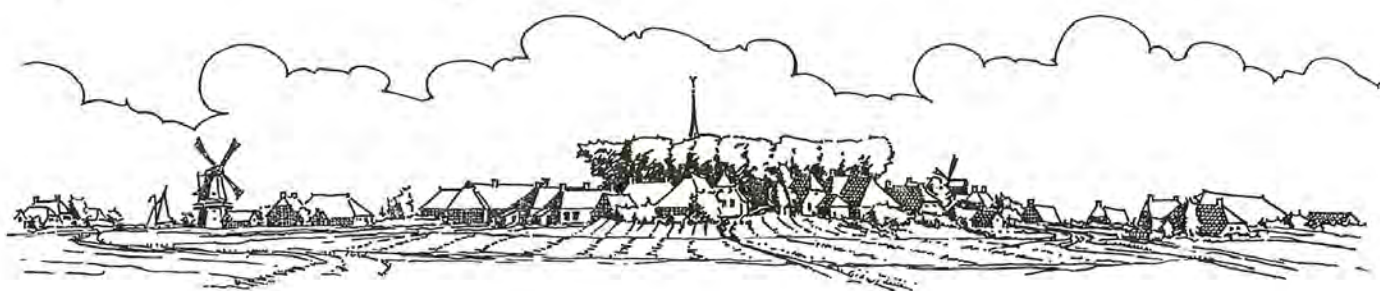
Inleiding

KuiperCompagnons heeft, in samenwerking met de gemeente Zuidplas, AM en Bouwfonds het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitskader: Vijfakkers-Noord opgesteld.

Vijfakkers-Noord is de laatste uitbreidingslocatie en in de toekomst ook de nieuwe entree van Moordrecht. De locatie valt geheel binnen de bebouwingscontour zoals omschreven in de inmiddels vastgestelde provinciale structuurvisie 2010. Daarnaast heeft de gemeente Zuidplas aangegeven binnen de bebouwingscontour een nieuwe brede school te willen realiseren waarin de drie fuserende basisscholen De Rank, Sjaloom en St Jozef onderdak zullen vinden. De Woonvisie Zuidplas gaat uit van de ontwikkeling van maximaal 350 woningen in een dorps woonmilieu, aan het laatste is in het ontwerp-proces bijzondere aandacht besteed.

Het afgelopen jaar is er in diverse ontwerpateliers gewerkt aan de stedenbouwkundige invulling met als doel een gezamenlijke visie op een ruimtelijk- en programmatisch aantrekkelijke en maakbare invulling voor Vijfakkers Noord. Hieraan zijn een projectenbezoek en workshop voorafgegaan die hebben geresulteerd in het startdocument 'Vijfakkers Noord, Dorps wonen'.

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader zijn de input voor de opte starten bestemmingsplanprocedure en maken onderdeel uit van de af te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zuidplas en Bouwfonds.



Dorps wonen

Het begrip 'dorps wonen' heeft centraal gestaan bij het ontwerp van het voorliggende stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouwwijk Vijfakkers-Noord. De in dit beeldkwaliteitskader benoemde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zijn afgeleid van de karakteristieken en belevingswaarden die zullen zorg dragen voor het dorpse gevoel.

Een dorps karakter van de wijk

Dorps wonen wordt gekarakteriseerd door een sterke sociale cohesie waar 'herkenning' en 'ontmoeten' centraal staan. Het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp heeft een duidelijke samenhang vanuit zowel ruimtelijk als sociaal oogpunt. Het ontmoeten en gezamenlijk ondernemen van activiteiten zal als vanzelfsprekend plaatsvinden door de aanwezigheid en situering van de singels, het openbaar groen, de (private) parkeerhoven, de autoluwe straten en vooral door multifunctioneel gebruik van het plein naast de brede school. Bewoners van de wijk zullen een sterke band ervaren met hun woning, omgeving en omwonenden.

Het dorps bouwen

De ruimtelijke structuur van de wijk versterkt de samenhang, de diverse openbare ruimten (plein, pantsoenen, singels en straten) gaan naadloos in elkaar over en bieden veel zichtlijnen door de wijk maar vooral ook naar het omliggende polderlandschap. De architectonische uitwerking van de woningen zal bijdragen aan de dorpse beleving van de wijk. Samenhang in diversiteit wordt bepaald door een voor bewoners aansprekende architectuur met een gewogen variatie in massa, kapvormen, rooilijnen en een samenhangend palet van materiaal en kleurgebruik. Accenten in de vorm van massa, verbijzondering of kleurstelling worden bewust toegepast in de zichtlijnen zodat herkenning en oriëntatie wordt versterkt. Goed gesitueerde gevelopeningen creëren zichtlijnen vanuit de woning naar het openbaar gebied, dit draagt bij aan het gevoel van binding en veiligheid.

Thuis komen

Het thuiskomen in de nieuwe wijk is een ervaring die begint zodra men de rijksweg A20 verlaat en over de Middelweg rijdt. Vanaf deze afstand tekenen de contouren van het dorp zich af tegen het polderlandschap. Dichterbij onderscheidt men de nieuwe woonwijk en straten en woningen die gelegen zijn aan het restveengebied. Aangekomen in de wijk ervaart de bewoner of bezoeker diverse herkenningspunten die bijdragen aan de oriëntatie en de weg naar de eigen woning.

Samenvattend zijn de begrippen die horen bij het 'dorps wonen'

- Ontmoeten, herkenning en binding
- Sterke sociale en ruimtelijke structuur
- Contact met het landschap
- Eenheid in diversiteit
- Bereikbaarheid dorpskern en buitengebied
- Flexibiliteit en uitbreidbaarheid



Stedenbouwkundig plan

Context

Vijfakkers Noord ligt aan de noordwest rand van de huidige kern van Moordrecht.

Moordrecht is gesticht langs de oevers van de Hollandsche IJssel. Vanaf de oevers van de rivier zijn de eerste bewoners begonnen met het ontginnen van de achterliggende gronden. In eerste instantie door veenontginning. Deze ontginningen leidde tot het ontstaan van een enorm binnenmeer; de Zuidplas.

Door toenemend gevaar van overstroming werd in 1816 besloten de polder droog te leggen en in te richten als gronden ten behoeve van de landbouw. Hiervoor werd een sloten- en kavelplan opgesteld, volgens een orthogonaal patroon.

Volgens dit plan is de polder vanaf 1825 in 15 jaar drooggemalen met behulp van windmolens.

In de loop der tijd, zijn er diverse uitbreidingen van het dorp gebouwd in de droogmakerij. Vijfakkers Noord zal hierin naar verwachting de laatste uitbreiding van Moordrecht zijn.

Vijfakkers Noord

De locatie Vijfakkers Noord valt geheel binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in de vastgestelde Provinciale Structuurvisie 2010.

De wijk zal geheel in lijn met het huidige woonmilieu in Moordrecht ontwikkeld worden als een wijk voor diverse woningzoekenden. Er zal ruimte worden gecreeërd voor starters op de woningmarkt, maar ook voor gezinnen op zoek naar een ruimere woning met tuin.

Het overgrote deel van de woningen zal grondgebonden zijn, een omgeving die getypeerd kan worden als 'dorps-landelijk'.



Ligging Plangebied

Plangebied

Legenda



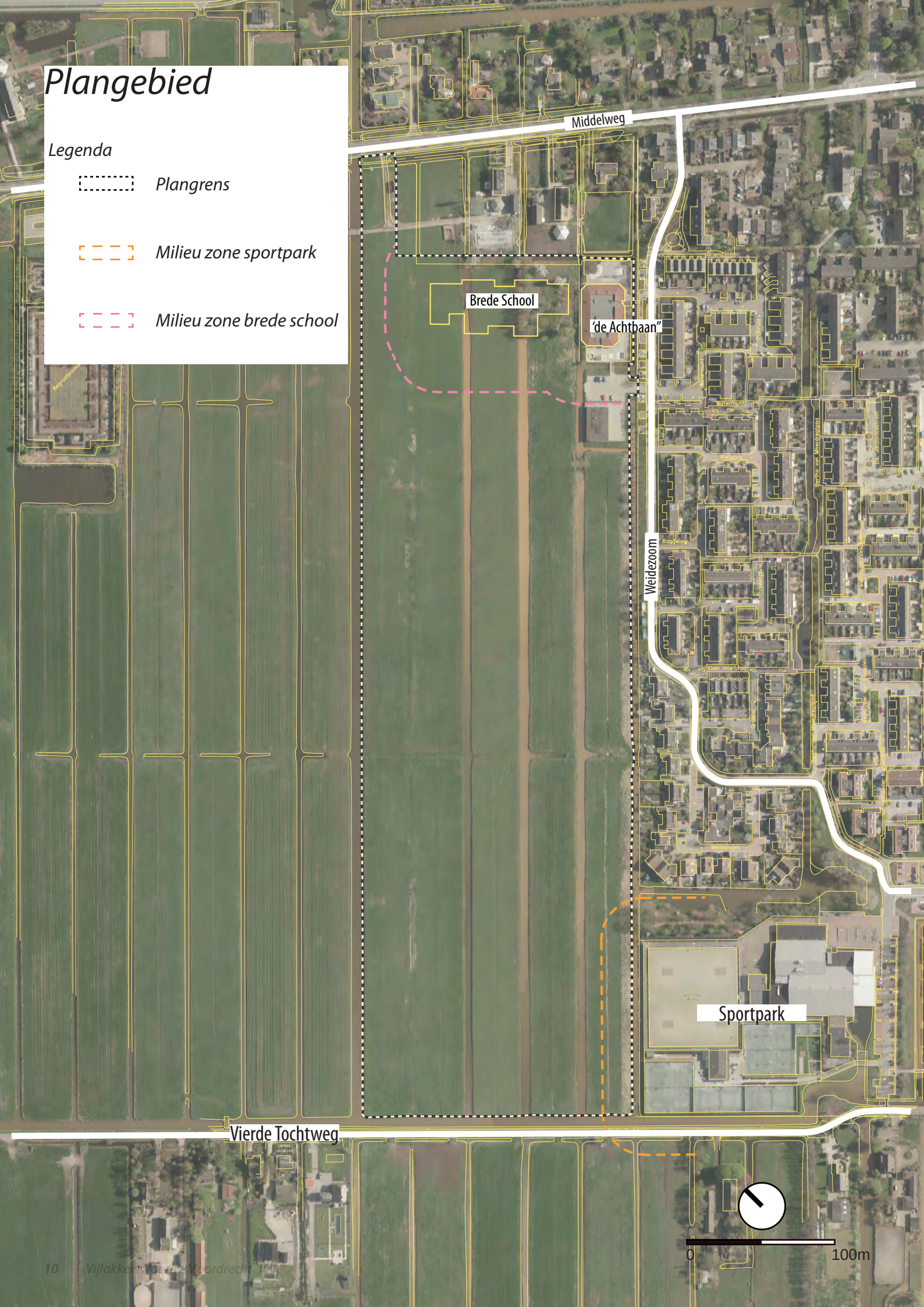
Plangrens



Milieu zone sportpark



Milieu zone brede school



0 100m

Plangebied

De locatie Vijfakkers Noord, ligt in de Zuidplaspolder. De polder wordt gekenmerkt door een regelmatige strokenverkaveling met grasland. Een vijftal van deze smalle stroken vormt het plangebied.

Langs het plangebied liggen een aantal wegen. De Middelweg, de Vierde Tochtweg en de Weidezoom.

De Middelweg is de belangrijkste toegangsweg tot Moordrecht. De infrastructuur van Vijfakker-Noord zal hierop aangetakt worden.

De Weidezoom, is de buurtontsluitingsroute voor de bestaande wijk Vijfakkers, die langs de rand van de wijk loopt.

De Vierde Tochtweg is een smalle polder weg en ontsluit de boerderijen in dit deel van de polder.

In de wijk Vijfakkers, grenzend aan de Vierde Tochtweg ligt een sportaccomodatie, voor zowel binnen- als buitensport. Potentiële hinder voor toekomstige bewoners van Vijfakkers Noord zal in de verdere planvorming onderzocht worden, door middel van milieuonderzoek.

Met de geplande komst van de Brede School naast basisschool de Achtbaan geldt ook hier dat de er in de planvorming rekening is gehouden met de mogelijke hinder voor de toekomstige bewoners.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Legenda

-  Scholen (Brede school + Achtbaan)
-  Groenstructuur
-  Water
-  Bouwveld
-  Indicatieve voorgevelorientatie
-  Orientatiepunten



Stedenbouwkundige hoofdstructuur

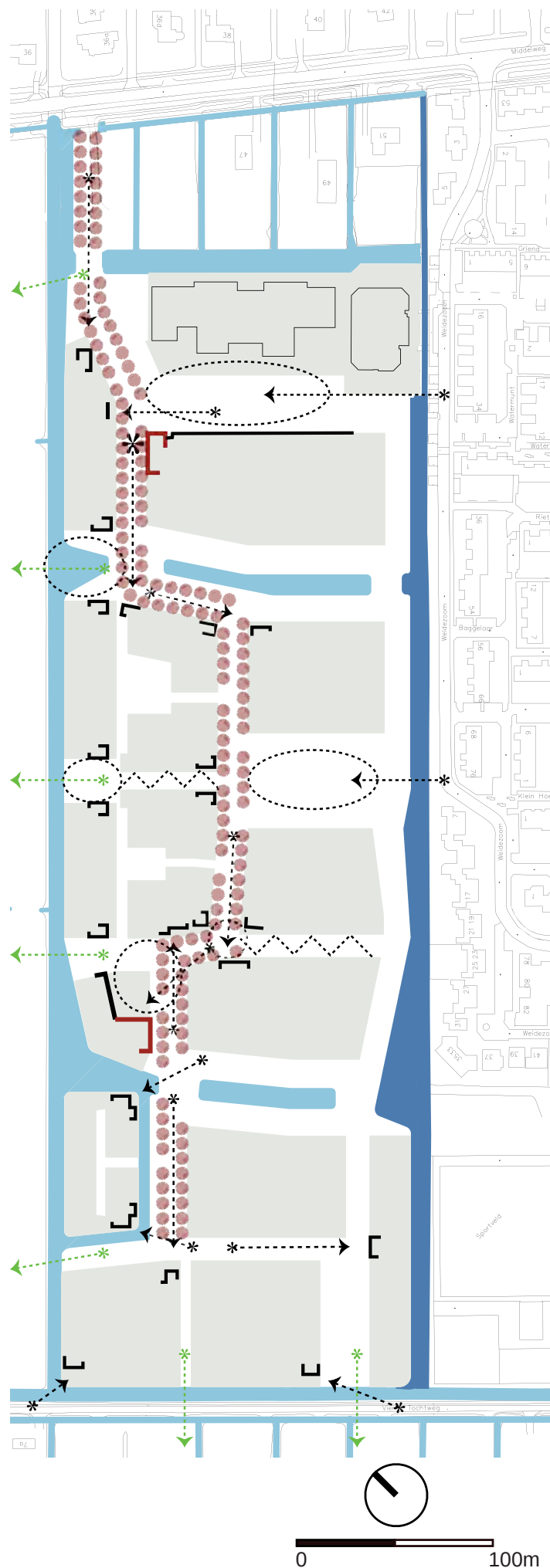
De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Vijfakkers Noord is gebaseerd op een combinatie van, de ligging in (en aan) de Zuidplaspolder en een invulling van de begrippen 'dorps karakter', 'dorps bouwen' en 'thuis komen'.

Binnen het rechthoekige kader van de projectgrens is er gezocht naar een invulling die evenwichtig is in de relatie met het onderliggende landschap en inspeelt op de wisselende ruimtebeleving die recht doet aan de invulling van 'dorps wonen'. Door deze wisselende ruimte beleving ontluikt het plan zich stap voor stap en ontstaat er een spel van orientatie en herkenning.

Stedenbouwkundige accenten

Legenda

-  'de Laan'
-  Zichtlijn
-  Zichtlijn richting open polder
-  Open ruimte beleving
-  Visuele vernauwing
-  Accent grondgebonden woningen
-  Accent appartementen complex
-  Bouwveld



Stedenbouwkundige accenten

De hoofdstructuur van het plan wordt gedragen door 'de Laan'. Aan deze weg is een groot aantal verschillende openbare ruimte gesitueerd. Zoals het buurtplein tussen de school en de appartementen, de singels en de plantsoenen.

Langs 'de Laan' is op diverse momenten ook de relatie tussen de buurt en het open landschap gezocht, door het inzetten van directe zichtlijnen vanaf de straat het landschap in.

Naast de directe relatie met het landschap is er in de buurt zelf ook een aantal plekken gecreëerd. Articulatie van deze plekken in het plan verdient bij de verdere uitwerking van het plan nadere aandacht.

In de planuitwerking dient de architectuur de ruimte werking van deze plekken te gaan versterken. Afhankelijk van het uiteindelijke woonprogramma rond deze plekken, kan hier ingezet worden om een ensamble van eenheid. Een beeld meer in de richting van een tuindorp ontwikkeling of juist een omzooming van de ruimtes met een meer individuele architectonische expressie, analoog aan een 'dorps brink'.

De kracht van de ruimte van deze plekken wordt verder versterkt door het koppelen van een verkleinende ruimtebeleving (visuele vernauwing). Op de overgang van plek naar plek vormen de woningen die deze overgang markeren, duidelijke bakens. Dit zal door de architectuur verder kunnen worden onderschreven.

Door de wisselende orientatie op de ontsluitingsweg (de Laan) komen er een aantal woningen prominent in het zicht te liggen. In het plan verdienen deze woningen en kavels extra aandacht. Deze extra aandacht kan bestaan uit afwijkende bouwhoogte dan de belendende percelen, afwijkend kleurgebruik, aanvullende architectonische articulatie.

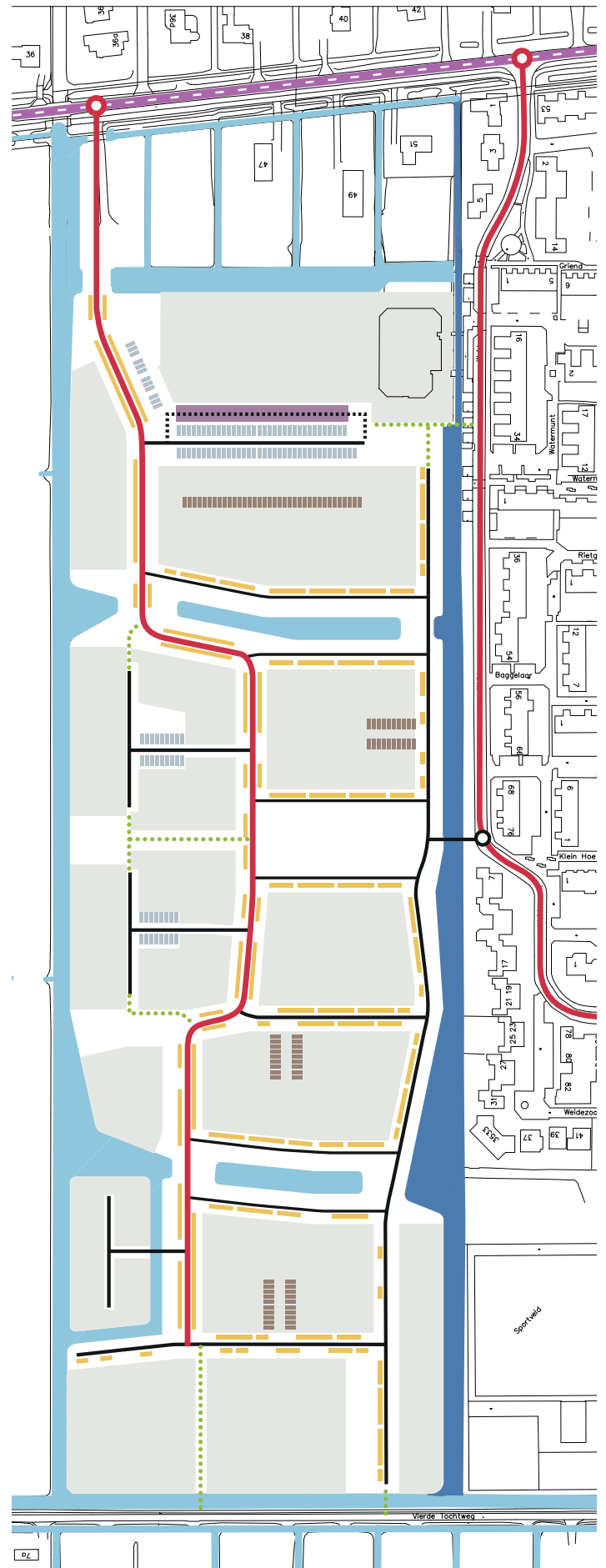
Ook kan er voor gekozen worden om op enkele van deze plekken een afwijkende architectuur stijl toe te passen. De uitwerking van deze enkele woning zal dan juist door het contrast in architectuur bij moeten dragen aan de algehele samenhang in de wijk.

De twee appartementen gebouwen liggen ook prominent in het plan en aan de Laan. De architectonische uitwerking van deze gebouwen dient dan ook extra aandacht te krijgen.

Verkeersstructuur

Legenda

-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Wijkontsluitingsweg
-  Hoofd wijkentree
-  Secundaire wijkentree
-  Bushalte
-  Buurtstraat
-  Eenrichtingsstraat
-  Parkeerhof
-  Kiss 'n ride zone
-  Haaksparkeren
-  Langsparkeren
-  Langzaam verkeerroute
-  Heul/duiker
-  Brug alle verkeer
-  Brug langzaam verkeer
-  Erftoegangsbrug



Verkeersstructuur

Vijfakkers-Noord zal geheel ingericht worden als 30 km gebied. Dit betekent dat de wijk een verblijfsgebied is en de auto 'te gast'.

Het autoverkeer komt op twee punten Vijfakkers-Noord in. De hoofdentree ligt aan de Middelweg. Hier komt de automobilist de wijkontsluitingsweg ('de Laan') op. De rijweg van de Laan is 5 m breed. De rijweg wordt begeleid met een bomenlaan en vrijliggende trottoirs.

De entree vanaf de Weidezoom zal dienen als secundaire ontsluiting van de wijk. Op welke wijze deze verbinding onderdeel van het verkeerssysteem gaat worden, wordt bepaald op het moment dat de verschillende opties in een verkeersmodel nader onderzocht zijn.

Voor fietsers en voetgangers is er nog een verbinding vanaf de Weidezoom gecreëerd. Deze ligt ter hoogte van de school en biedt scholieren de mogelijkheid direct vanaf de bestaande wijk het schoolplein te bereiken.

Voetgangers en fietsers kunnen ook de wijk bereiken vanaf de Vierde Tochtweg. Twee bruggetjes maken het voor de toekomstige bewoners mogelijk om een ommetje te maken (rondje met de hond).

Parkeren

Parkeren langs de straat gebeurt door middel van langsparkeren. Het surplus aan benodigd parkeren gebeurt in parkeerhoven. Bij toepassing van een dergelijk parkeerhof, verdient de voorkeur het bewonersparkeren hier op te lossen. Bezoekers zouden dan enkel in de straat parkeren.

Bij de duurdere woningtypen wordt er geparkeerd op de eigen kavel.

Het aantal parkeerplaatsen (openbaar en privé) voldoet aan de gemeentelijke normen, gebaseerd op de CROW-normeringen. Als uitgangspunt zijn de volgende normen gehanteerd:

- 1,5 pp / won. bij de goedkope woningcategorie
- 1,7 pp / won. bij de middeldure woningcategorie
- 1,8 pp / won. bij de dure woningcategorie

Voor het parkeren en het brengen en halen bij de school is een geïntergeerd oplossing gezocht die uitgaat van zo effectief mogelijk ruimtegebruik. Zo kunnen de parkeerplaatsen van de appartementen gedurende de dag gebruikt worden door leerkrachten, klas-assistenten en bezoekers van de school en 's avonds door de bewoners.

Ook ouders die hun kind met de auto naar school brengen en ophalen kunnen gebruik maken van de de parkeerruimte. Daarnaast is er voor deze ouders een speciale kiss en ride zone aangelegd. Het concept is dat deze ruimte 's ochtend en 's middags open wordt gesteld voor auto's. De rest van de dag zal het onderdeel zijn van het schoolplein.

Huisvuilroute

De geplande huisvuil-ophaalroute loopt vanaf de Middelweg over 'de Laan' tot aan het einde van het plangebied en vandaar via de andere zijde van de wijk terug.



Referentie parkeerhof

Groen- en waterstructuur

Legenda

- ● ● Laanbeplanting
- ● ● Straat bomen
- ● ● Plein bomen
- Buurt veld
- Singel
- Gras
- ★ Multi functioneel speelveld
- ★ Schoolplein
- ★ Doelgroep spelen
- ⊙ Watergebonden spelen/verblijven
- Hoog waterpeil
- Laag waterpeil



Groen- en waterstructuur

Het groen in de wijk is ingezet ter versterking van de relatie tussen de wijk en het aangrenzende landschap.

Centraal in het plan is een grote grasveld gepositioneerd. Deze plek dient het 'hart' van de wijk te gaan vormen. De inrichting van de weide is er opgericht dat er een zo groot mogelijke variatie aan activiteiten kan plaatsvinden. Deze plek dient zodanig te worden ingericht dat de bewoners de plek als een verlengde van hun eigen woning zullen gaan gebruiken. Op een mooie dag zou de plek in de toekomst vol moeten liggen met speelgoed en spelende kinderen.

Naast de centrale grasweide zijn er nog twee kleinere speelplekken opgenomen. Eén direct bij de scholen en de andere bij de verbinding met de Vierde Tochtweg. De locatie nabij de school zal ingericht worden voor oudere kinderen. De locatie nabij de Vierde tochtweg voor de wat jongere kinderen.

Langs de hoofdwatgang, grenzend aan de polder zullen een drietal plekken worden gecreëerd met voorzieningen ten behoeven van recreëren en verblijven, zoals een bankje om van het uitzicht over de polder te kunnen genieten.

De waterstructuur in de wijk bestaat uit het twee singels en de verbrede sloten aan de randen van de buurt. Daar waar de singels de hoofdwatgang grenzend aan de polder bereiken verbreden ze.

De singels zijn voorzien van flauwe taluds en een plas-drasberm en hebben het zelfde waterpeil als de hoofdwatgang van de polder. (-6.50 m NAP)

Het peil kan in tijden van hevige regenwal stijgen tot -6.30 m NAP.

De sloot grenzend aan de bestaande wijk zal (vooralsnog) een hoger waterpeil houden. (-6.15 m NAP)

De openbare oever tegenover de achtertuinen van de woningen aan de Weidezoom zal ecologisch worden ingericht waardoor er enige ruigte zal ontstaan.



Centrale groene ruimte: plek voor ontmoeting



Wadi: ruimte voor extra waterberging

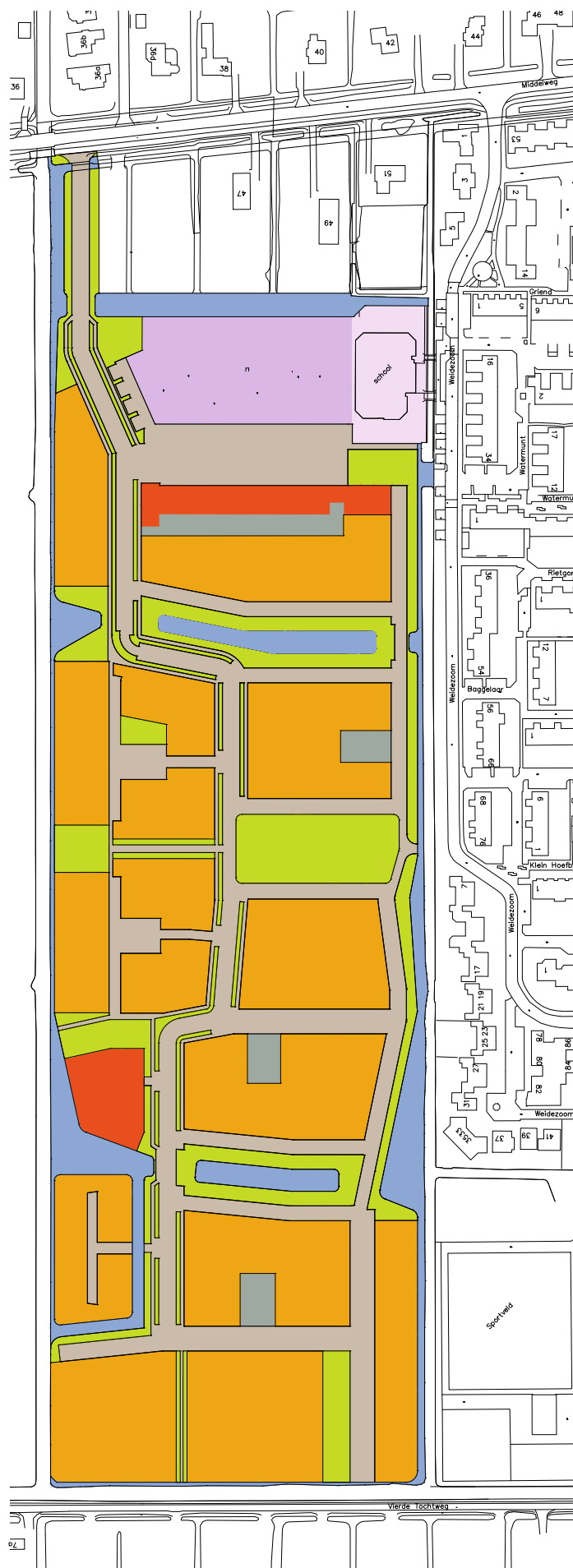


Heul

Ruimtegebruik en programma

Legenda

	Plangrens	
	119.047 m ²	100 %
	Schoolterrein 'de Achtbaan'	
	2.712 m ²	2,28 %
	Schoolterrein Brede school	
	5.982 m ²	5,02 %
	Wonen laagbouw	
	49.058 m ²	41,20 %
	Wonen gestapeld	
	3.634 m ²	3,05 %
	Groen	
	17.361 m ²	14,58 %
	Verharding	
	26.661 m ²	22,39 %
	Parkeerhoven	
	2.443 m ²	2,05 %
	Open water	
	11.237 m ²	9,44 %
	Overig water	
	444 m ²	



Ruimtegebruik en programma

Met uitzondering van de nieuw te bouwen brede school en de bestaande basisschool de Achtbaan, zal er in Vijfakkers Noord vooral gewoond worden.

Een tweetal plekken in het plan zijn gereserveerd voor appartementen. De hoogte van het gebouw tegenover de scholen zal een maximale hoogte van 17 meter krijgen.

Het andere gebouw is in het plan opgenomen als oriëntatiepunt. Het idee is dan ook dat het gebouw zal worden opgebouwd uit een hoog en een laag deel. Het lage deel zal een hoogte van circa 14 meter krijgen. En het hoge deel een hoogte van 20 meter.

De overige woningen zullen een hoogte van maximaal 12,5 m (= 2 lagen met een kap) krijgen. Een enkele uitzondering hierop is mogelijk, indien de mogelijk zich aandient om een unieke woning in het plan op te nemen.

De exacte hoogtes zullen bepaald worden bij de uitwerking van de deelplannen.

Water

Het hoogheemraadschap heeft de wateropgave voor de locatie bepaald op 18.988 m² oppervlakte water. In het plan is 11.681 m² water opgenomen. Het tekort aan oppervlakte water (7.307 m²) dient in de plan uitwerking te worden gerealiseerd. Hiervoor zijn een aantal opties, waaronder het toepassen van waterpasserende verharding en het creëren van extra water in het agrarisch gebied in het zelfde peilvak gelegen als het plangebied.

Beeldkwaliteitskader Architectuur

Inleiding

De ontwikkeling van Vijfakkers Noord zal naar verwachting circa 8 jaar in beslag nemen. Het moment van uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar de diverse bouwplan fases zal afhankelijk zijn van de vraag vanuit de markt. Om snel en adequaat op de vragen vanuit de markt te kunnen reageren, nu en in de toekomst dient er de nodige flexibiliteit in de planvorming te worden ingebouwd.

Dit Beeldkwaliteitskader - Architectuur valt daarom te typeren als een kapstok voor beeldkwaliteit. Een set algemene spelregels voor het gehele plan. Deze regels zullen nader worden aangevuld op het moment dat een fase van het plan in ontwikkeling wordt gebracht. De aanvulling zal bestaan uit een uitwerking van het stedenbouwkundig plan, te samen met aanvullende beeldkwaliteitseisen aansluitend op het te ontwikkelen woningprogramma.

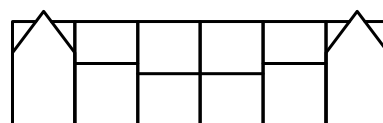
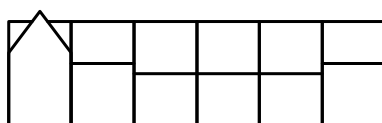
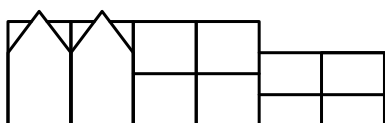
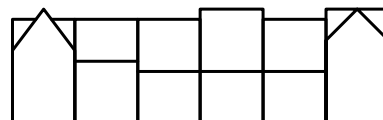
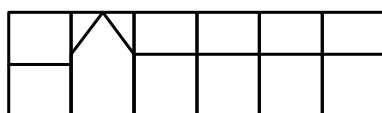
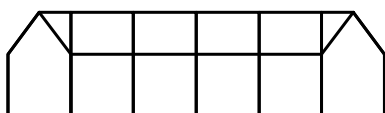
Identiteit

Zoals gesteld dient Vijfakkers-Noord straks het gevoel van dorps wonen uit te stralen. De basis waarop deze identiteit is gefundeerd is een heldere structuur van openbare ruimte waaraan een te onderscheiden diversiteit aan woningen is gesitueerd. De samenhang in deze diversiteit wordt bepaald door een overkoepelende herkenbare architectuur en een palet van het materiaal- en kleurgebruik.

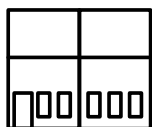
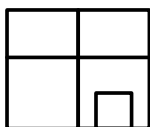
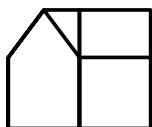
De architectuurstijl van Vijfakkers Noord is gebaseerd op traditionele verhoudingen en vormen-taal. De woningen zijn robuust en de gevels zijn opgebouwd uit hoofdzakelijk één materiaal.

Massa opbouw

Vanwege de, naar verwachting grote hoeveelheid rijenwoningen in het plan, is het van belang om bij het schakelen van de woningen deze massa te differentiëren. Door een rij te breken met het introduceren van een kopgevel. Of door voor een deel van de rij de goot te verlagen. Of een combinatie van beide.



Twee onder-een-kap woningen zijn qua massa bij voorkeur niet identiek aan elkaar. Door het toepassen van een samengestelde kap, verschil in uitbouw of de positie van het entree portaal kan de symmetrie worden doorbroken.



Een symmetrisch opgebouwde twee-onder-één-kap kan als uitzondering ingezet worden indien deze symmetrie versterkend werkt in de relatie met de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door een twee-onder-een-kap in een prominente zichttas te ontwerpen als het ware één riante woning.

Positie op kavel

In het plan is een grote variatie in rooilijnen. Om de relatie met het landschap te benadrukken zijn de woningen centraal in het plan dicht op de voorerf grens gepositioneerd. De woningen aan de randen van het plan staan verder van de voorerf grens om zo het privé groen de overgang naar het landschap te begeleiden.

Om het gewenste gedifferentieerde beeld te versterken worden vrijstaande woningen wisselend op de kavel gepositioneerd.



Kap



Appartementencomplex met kap



Dakkapel



Integratie PV-cellen in dakvlak

Kapvorm

De woningen zijn voorzien van een kap met een minimale hellingshoek van 35 graden, eindigend in een nok. Ook patio woningen worden (gedeeltelijk) voorzien van een kap. Wolfseinde zijn niet toegestaan.

De appartementen gebouwen zijn voorzien van een (gedeeltelijke) kap.

Woningen kunnen worden voorzien van een dakoverstek. In dat geval dient de daklijst subtiel te worden uitgevoerd. Grof uitgevoerde boeidelen dienen te worden vermeden. De overstek kan uitgevoerd worden met gootklossen. Dakoverstekken en daklijsten zijn wit.

Verholen goten zijn eveneens toegestaan.

Dakpannen

Het merendeel van de woningen is voorzien van een antraciet kleurige pan.

Secundaire kleuren zijn oranje/rood en aubergine.

Dakkapellen

Dakkapellen aan de voorzijde van de woning zijn bij voorkeur mee ontworpen met de architectuur van de woning. En worden indien gewenst als optie aangeboden.

Dakkapellen over de gehele woningbreedte worden vermeden. De materialisering van de dakkapel is gelijkwaardig aan de rest van de woning.

Zonne dak

Indien bij het ontwerp van de woning de keuze valt op de toepassing van zonne collectoren en/of PV-cellen, dienen deze als geïntegreerde oplossing in het dak te worden opgenomen.

Gevel opbouw

De gevel van een woning is opgetrokken uit één kleur (bij voorkeur handgevormde) baksteen. De plint van de woning kan in een afwijkende kleur en materiaal worden uitgevoerd.

Overig gebruik van kleurvlakken in het metselwerk dient te worden vermeden.

Het opvullen van ruimte tussen gevelopeningen met afwijkend materiaal is niet gewenst.

Ornamentuur in de gevel door toepassing van diverse metselverbanden kunnen de architectuur stijl van de woning te versterken.

Gevelopeningen hebben overwegend een staande verhouding en zijn evenwichtig verdeeld over het gevelvlak.

Gevel materiaal en kleur

De woningen zijn opgetrokken uit (handvorm-)baksteen. Het kleur palet bestaat hoofdzakelijk uit warme aarde tinten. Uitzonderingen hierop dienen mogelijk te zijn, indien deze uitzondering bijdraagt aan de ruimtelijk samenhang van de gehele buurt. Een voorbeeld hiervan is het toepassen van wit gekeimde gevels op enkele plekken in de buurt.



Bakstenen in aarde tinten



Onderverdeelde gevelopeningen met een staande verhouding



Donker geschilderde draaiende delen



Referentie berging



Referentie berging

Ramen

De kozijnen van de gevelopeningen zijn bij voorkeur wit van kleur en hebben een staande verhouding. In algemeen liggen de kozijnen terugliggend tenopzichte van het gevelvlak. Kozijnen zijn van hout of hebben een uitstraling/textuur gelijkwaardig aan geschilderd houtwerk.

Raamkozijnen kunnen gedecoreerd zijn met rollagen en een latei.

Grote raamvlakken aan de straatzijde dienen te worden vermeden.

De draaiende delen van het raamkozijn kunnen donker worden geleverd.

Bergingen

Bergingen zijn bij voorkeur van hout en in donkertint (donker blauw, groen of zwart) geschilderd.

Verduurzaamd hout en metselwerk worden niet uitgesloten.

De berging is voorzien van een kap.

Appartementen

In het plan zijn twee locaties opgenomen met gestapelde woningen. Eén locatie direct tegenover de nieuw te bouwen brede school. De andere locatie staat halverwege het plangebied tussen de wijkontsluitingsweg en de polder.

Voor de locatie aan het 'schoolplein' is het van belang dat hier de relatie tussen het gebouw aan het plein optimaal uitgenut wordt. Van belang hierbij is dat er zoveel mogelijk entrees / voordeuren aan het plein worden gesitueerd.

Door de lengte van het blok is het eveneens van belang dat het gebouw voorzien is van een ritme in horizontale richting. Hierbij dient te worden voorkomen dat de gevel een bonte verzameling wordt van diverse kleuren gevelsteen.

Voor het appartementencomplex aan de wijkontsluitingsweg, grenzend aan de polder geldt dat dit in de toekomst het oriëntatie punt van de wijk gaat vormen. Om dit te versterken dient het gebouw te worden voorzien van een sterke verticale oriëntatie. Dit wordt gecreëerd door het volume van het gebouw onder te verdelen in een lager deel en een hoger deel. De verticaliteit van dit hogere deel dient in de architectuur tot uiting te komen.



Referentie appartementen aan het plein



Referentie voor appartementen, grenzend aan de polder

Beeldkwaliteitskader

Openbare ruimte

Inleiding

Het Beeldkwaliteitskader Openbare ruimte is de voorloper van het Inrichtingsplan Openbare ruimte. Dit kader, zal als ambitie kader van de deelnemende partijen vertaald worden in het Inrichtingsplan Openbare ruimte op het moment dat het stedenbouwkundig plan per bouwfase wordt uitgewerkt.

Identiteit

De kracht van het realiseren van een dorps karakter zit in zowel de architectuur als in de inrichting van de openbare ruimte. Deze dient met zorg en aandacht te gebeuren. Materialen dienen het juiste formaat en structuur te hebben.

Grove oplossingen passen niet in een dorps karakter.

Straten

Om het dorpse karakter te ervaren dient er in het verkeer ook een gedrag te worden afgedwongen dat past bij het leven in een dorp. Hierbij is het van belang dat de automobilist duidelijk te gast is.

De profielen in Vijfakkers-Noord zijn daarom zo smal mogelijke gehouden. Door enerzijds de maatvoering maar ook door op sommige plekken de woningen dicht op de voorerfgrens te zetten.

Voor de materialen en kleuren wordt voorgesteld om bij voorkeur materialen uit één familie te kiezen. Hiermee wordt bedoeld dat sterke verschillen in kleur en materiaalmaat niet gewenst zijn.

De hoofdkleur is donkerrood, voorzowel de rijweg als het trottoir. Waarbij het trottoir één tint lichter is dan de rijweg. Trottoirbanden en opsluitbanden zijn (donker)grijs.

Voor dit project heeft de gemeente aangegeven mee te werken aan het toepassen van waterpasserende verharding onder het plein tussen de school en het appartementencomplex en onder de rijbanen van de straten.



Smal straatprofiel bestraat in een eenheid van kleur



Donker rode tint voor de rijweg



Lichtere tint voor het trottoir

Erfscheidingsen

Voor gehele uitstraling van de wijk is het van belang dat erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte mee worden ontworpen met de woning.

Beeldbepalende erfafscheidingsen dienen te worden opgebouwd uit een gemestelde basis met een stalen hekwerk, geschikt voor begroeiing met klimop of hedra.

Bomen

De essentie van het bomenplan is dat de bomen het karakter van de groenstructuur versterken. Bij de verdere uitwerking van de inrichting openbare ruimte zullen de exacte soorten worden geselecteerd. Hier wordt alvast de richting gegeven.

De hoofdweg wordt voorzien van een laanbeplanting van inheemse boomsoorten: Linden
Langs de singels wordt een combinatie van wilg en els voorgesteld.



Gemestelde basis bij beeldbepalende erfafscheidingsen



Hekwerk met beplanting



Linde

Spelen

De aangewezen speelplekken zullen worden voorzien van goedgekeurde speeltoestellen. De keuze van de toestellen kan in samenspraak met de toekomstige bewoners gebeuren.

StraatMeubilair

De keuze voor het straatmeubilair wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte.



Wilg



Speeltoestel van natuurlijke materialen



Gewenste combinatie van steiger en ecologische oever



Ecologische oever



Directe relatie tussen woning en landschap

Water

Privé oever

Op een aantal plekken in het plan grenzen tuinen aan het water. Voor de gehele beleving van het water in de wijk, als één van de woonkwaliteiten is het van belang dat er zorg wordt besteed aan de overgang tussen privé en openbaar (water).

Bij woonkavels grenzend aan het water is het daarom niet toegestaan over de gehele kavelbreedte overhangende steigers en vlonders aan te leggen. Over de mate van overhang zal in overleg worden getreden met Hoogheemraadschap.

Voor de kavels grenzend aan de open polder is er ruimte voor een rietkraag (ecologische oever) tussen het open water en de privé tuin.

Voor de woningen op het kleine 'wooneiland' zal een integrale oplossing worden ontworpen op het moment dat dit deel van het plan in ontwikkeling wordt gebracht.

Openbare oever

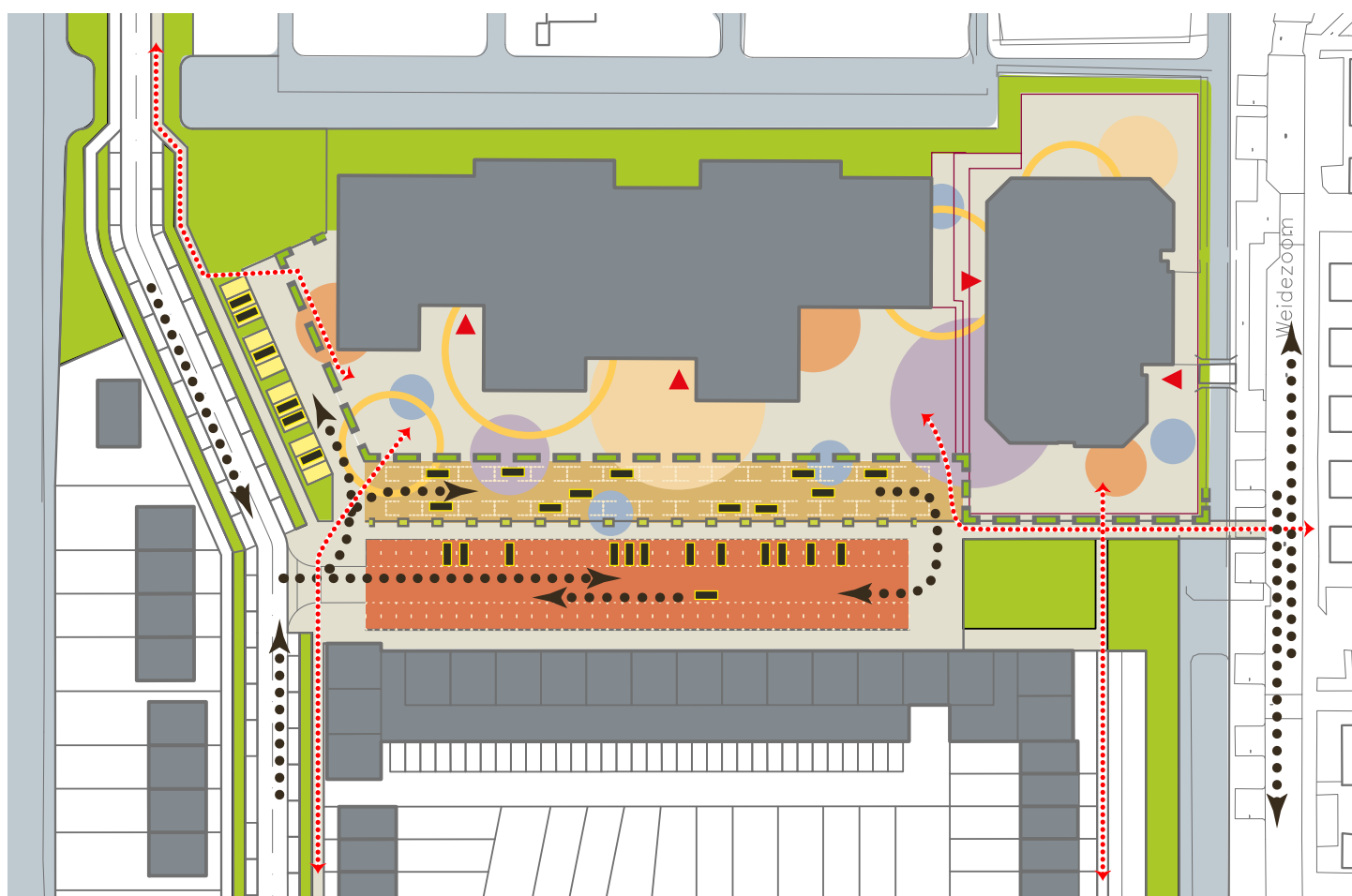
De openbare oevers van de singels worden voorzien van een flauw talud rechtdoende aan de kwaliteit van de singel. De overgang tussen talud en waterlijn zal voorzien worden van een plas dras berm.

Inpassing Brede school

Inleiding

De brede school is een belangrijke functie in de wijk. Het streven is daarom om de school en de wijk onderdeel van elkaar te laten zijn. Om dit daadwerkelijk tot stand te brengen is de wijze van inrichting van het schoolplein en de overgang van het schoolplein naar de wijk een belangrijke ontwerpopgave.

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is het van belang dat het schoolplein en de aangrenzende openbare ruimte als één opgave worden ontworpen. Goed overleg met de bestuurders van de school is hierbij belangrijk.



Concept Integratie scholen en buurt

Legenda

- Parkeerplein bewoners en bezoekers school
- Kiss 'n Ride zone
- Parkeren leerkrachten
- Entrees school

- Autoverkeer
- Fietzers en voetgangers



Kiss and ride zone

Kiss and Ride

Omdat de verwachting is dat veel kinderen met de auto naar school zullen worden gebracht en opgehaald, ontstaat er in de ochtend en de middag een piekbelasting in de parkeerbehoefte.

Het voorstel is daarom om een kiss and ride zone in te richten die ten tijde van de twee piekmomenten geschikt is voor kort parkeren en buiten deze twee momenten integraal onderdeel is van het schoolplein.

Routes langzaamverkeer

Naast het goed organiseren van het autoverkeer is het wellicht nog belangrijker om het fiets en voetgangers verkeer goed en logisch te organiseren. Hierbij is het van belang dat het aantal kruisende bewegingen tussen voetgangers en auto's tot het minimum wordt beperkt.

Plein

Door het combineren van de brede school en appartementen kan er gedeeltelijk gebruik worden gemaakt van de zelfde parkeerruimte. Door deze gedeeltelijke overlap in gebruik kan efficiënter worden opgegaan met de ruimte.

Desalniettemin dient er voldoende parkeerruimte te worden gecreëerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om deze ruimte vorm te geven als plein. De inrichting van dat plein moet het mogelijk maken om op een aantal momenten in het jaar het plein of een deel ervan te gebruiken voor speciale activiteiten. daarbij kan gedacht worden aan een braderie, vlooiemarkt, sport- en speldag enz.



Referentie plein inrichting

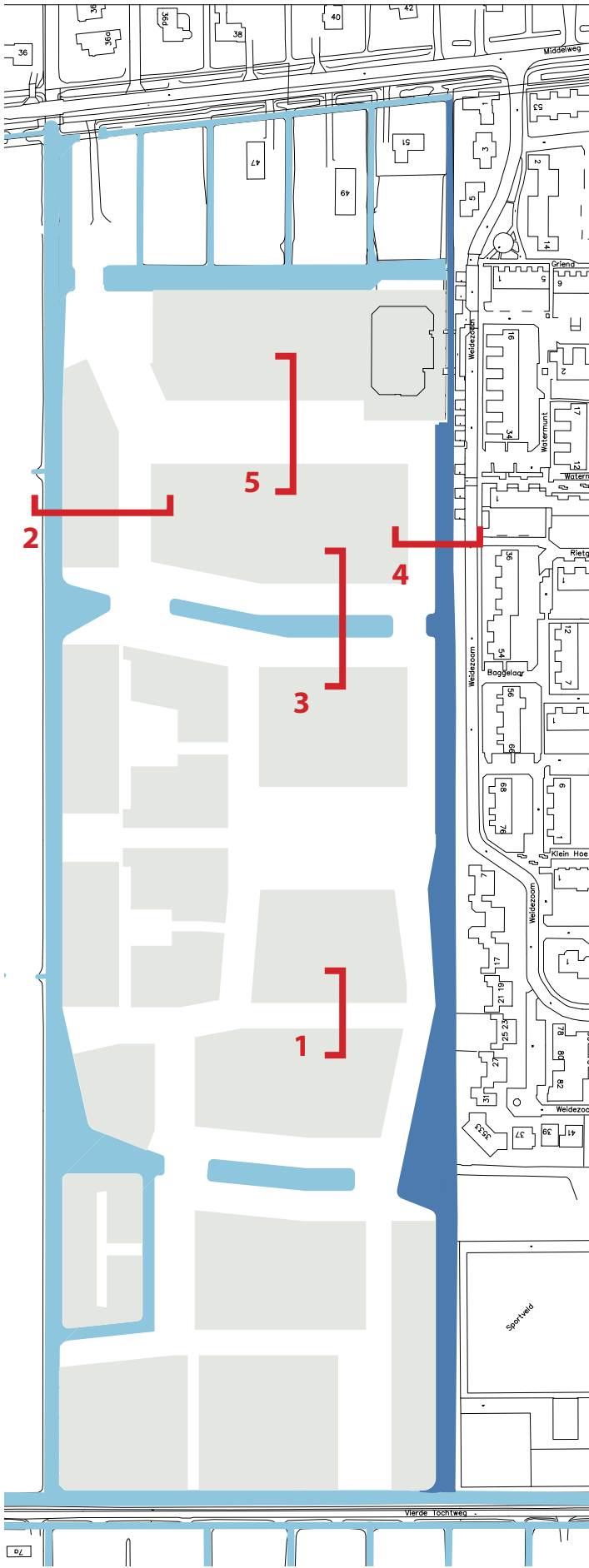


Plein als ruimte voor buurt activiteiten

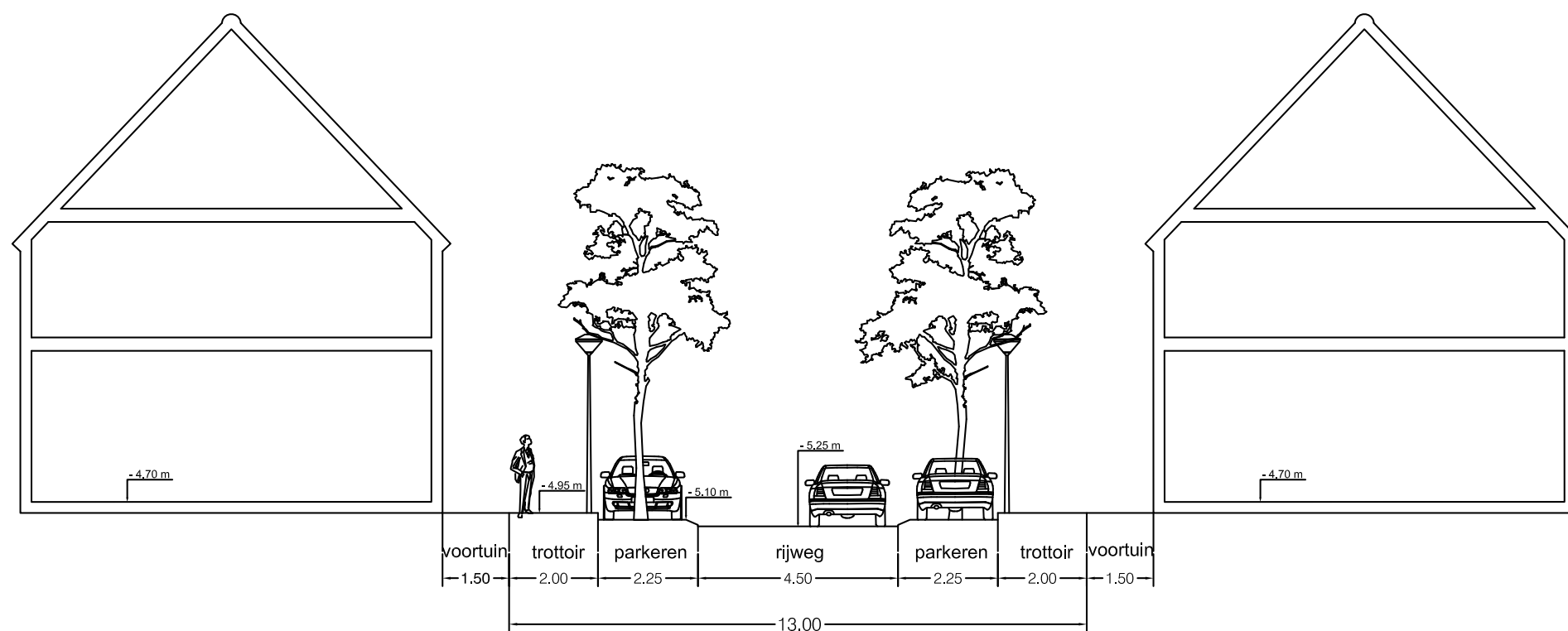


3D visualisatie school-buurt-parkeerplein

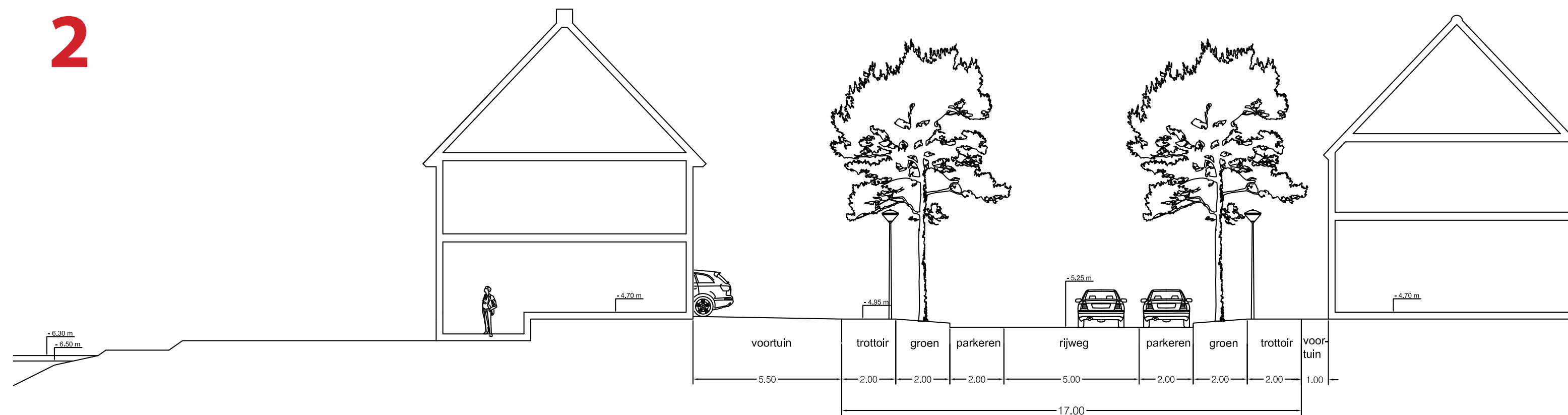
Bijlage: Straatprofielen



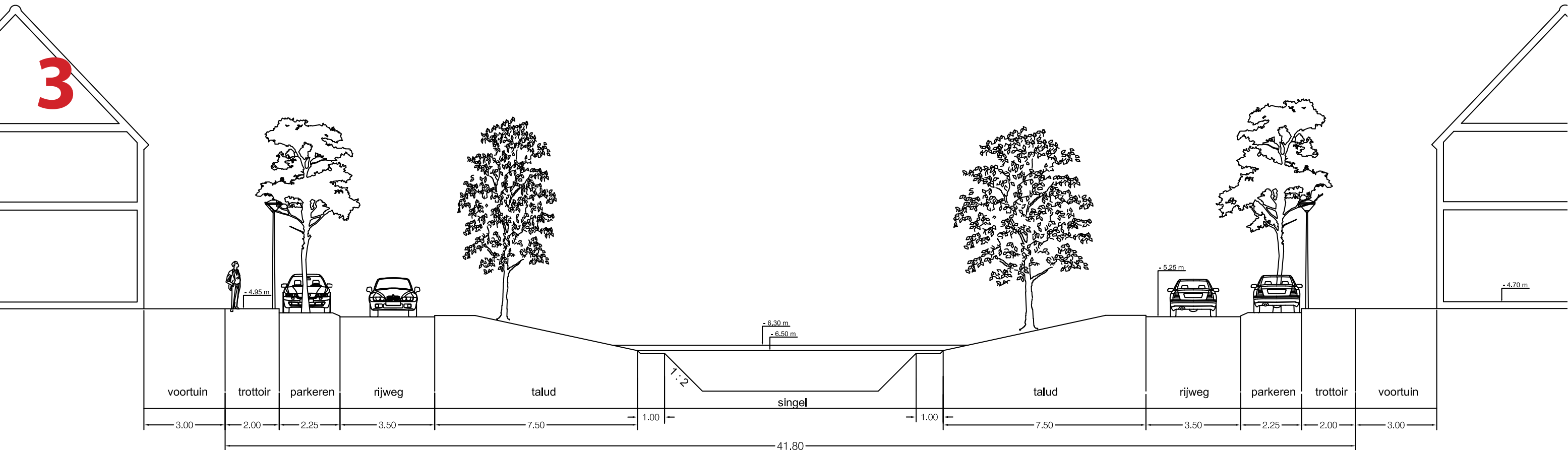
1



2



3



4

