

BEELDKWALITEITSPLAN

WALUWE III

Zaltbommel

Een inspiratie- en toetsingskader



BEELDKWALITEITSPLAN

WALUWE III

Zaltbommel

Een inspiratie- en toetsingskader

In opdracht van:

Gemeente Zaltbommel

Opgesteld door:

NieuwBlauw

www.nieuwblauw.nl

info@nieuwblauw.nl

Datum:

05 oktober 2021

Status:

Definitief

Documentnaam:

20211005_ZAL006_BKP Waluwe III

Formaat:

dubbelzijdig A4 liggend



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3	DEEL B WENSBEELD EN CRITERIA	21
1.1 Aanleiding	3	4. VISIE OP BEELDKWALITEIT	23
1.2 Programma Waluwe III	3	4.1 Gestructureerde vrijheid	23
1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan	3	4.2 Karakter woongebied	23
1.4 Leeswijzer	3	4.3 Structuurkaart beeldkwaliteit	24
DEEL A STEDENBOUWKUNDIG PLAN	5	4.4 Regieniveaus	26
2. VISIE	6	4.5 Gewenst architectonisch beeld	27
2.1 Situatieschets	6	4.6 Overgang privé-openbaar	29
2.2 Structuurkaart	8	5. BEELDKWALITEITSCRITERIA	30
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9	5.1 Vier deelgebieden	30
3.1 Hoofdstructuur	9	5.2 Deelgebied A: Bebouwing aan Hogeweg	32
3.2 Bebouwingsstructuur	10	5.3 Deelgebied B: Bebouwing aan de randen	35
3.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren	11	5.4 Deelgebied C: Bebouwing aan de groenbauwe as	38
3.4 Groen en water	12	5.5 Deelgebied D: Grondgebonden woningen in de bouwvelden	43
3.5 Fasering en flexibiliteit	18	5.6 Erfafscheidingen	45



Ligging Waluwe in Zaltbommel



Waterplein in Waluwe III

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de ontwikkeling van woningbouwplan Waluwe III wordt de nieuwbouwwijk Waluwe afgerond. De gemeente Zaltbommel is grondeigenaar en staat aan de basis van deze ontwikkeling.

De stedenbouwkundige structuur voor deze ontwikkeling is op hoofdlijnen bepaald in het vastgestelde document Structuurkaart Waluwe III. Een doorvertaling naar een stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteitsplan is gewenst als basis voor de verdere planuitwerkingen en het op te stellen bestemmingsplan.

1.2 Programma Waluwe III

Het programma voor Waluwe III bestaat uit wonen en sociaal-maatschappelijke functies. Het woonprogramma is opgebouwd uit sociale huurwoningen, commerciële huurwoningen, koopwoningen en zelfbouwkavels. Dit alles in een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Het sociaal-maatschappelijke programma bestaat uit een nieuwe school en een nieuwe locatie voor Pand 9/De Poortertij.

1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor woningbouwlocatie Waluwe III vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de commissie ruimtelijke kwaliteit dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen. In deel A wordt de visie op het plangebied en het stedenbouwkundig plan beschreven. In deel B wordt ingegaan op het wensbeeld en de beeldkwaliteitscriteria per deelgebied.



DEEL A Stedenbouwkundig plan

In deel A wordt de visie op het plangebied en het stedenbouwkundige plan voor het gebied Waluwe III beschreven.

2. Visie

2.1 Situatieschets

Het plangebied is een open gebied in een zone die volop in ontwikkeling is. Het ligt in de ruimte die aanwezig is tussen de Van Heemstraweg West, de Hogeweg en het in ontwikkeling zijnde deel van de Waluwe. Het plangebied kent in de huidige situatie weinig zichtbare kwaliteiten. Een deel wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen. Voor een groot deel is het open landbouwgrond. Een klein deel van het terrein is tijdelijk in gebruik als moestuin. Dit is geïnitieerd door één van de gebruikers van pand 9. In het gebied is geen waardevolle beplanting aanwezig.

Verschillende initiatieven en plannen grenzen direct aan de locatie. Ze zijn daarmee bepalend voor de toekomstige invulling van het gebied. Hieronder zijn ze beschreven.

Zone rondom Van Heemstraweg West

Aan de Van Heemstraweg West markeren het huidige Pand 9 en het gezondheidscentrum het plangebied. Beide panden zullen zoals het er nu uit ziet op den duur gesloopt worden om plaats te maken voor woningbouw. We gaan ervan uit dat de herontwikkeling van deze zone later aan de orde zal zijn. Voor de fasering van het plan is dit een uitgangspunt.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de American Roadhouse. Dit terrein wordt herontwikkeld tot een gezondheidscentrum en wonen. De plannen hiervoor zijn in een vergevorderd stadium en zijn voor dit document uitgangspunt.

Zone rondom Hogeweg

Richting de Hogeweg spelen verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op Waluwe III. Cambium college De Waard en scholengroep Gomarus zijn de twee scholen aan de Hogeweg. Aan de achterzijde van scholengroep Gomarus wordt een nieuwe school ontwikkeld; praktijkschool De Brug. Deze school valt buiten de ontwikkeling van Waluwe III maar grenst direct aan de locatie.

Aan de zuidzijde van scholengroep Gomarus wordt een nieuw sportcluster met een zwembad, een sporthal en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het betreft één gebouw met alles onder één dak. Het terrein wordt ontsloten vanuit de nieuwe insteekweg vanaf de Hogeweg.

Zone rondom Jip en Jannekelaan

Aan de Jip en Jannekelaan (parallel aan de Hogeweg) worden nieuwe woningen ontwikkeld. Het gaat om rijwoningen die een belangrijke geluidwerende functie hebben. Ze vormen samen met de eerder ontwikkelde woningen parallel aan de Hogeweg een duidelijke afronding van de Waluwe. De laatste woningen van deze nieuw te ontwikkelen rij grenzen direct aan de zuidpunt van de locatie.

Waterretentie in het gebied

Ten zuiden van scholengroep Gomarus is een waterretentie aangelegd in de vorm van een waterplein. Het plein biedt ruimte om te spelen en te sporten.

Ten zuiden van het nieuwe sportcluster is enige tijd geleden een waterretentie aangelegd in de vorm van open water. Deze mag enigszins verplaatst worden mits de bergingscapaciteit gelijk blijft.

Architectuurbeeld omgeving

Het architectuurbeeld van Waluwe II bestaat voor een groot deel uit traditionele woningen met verwijzingen naar architectuurkenmerken van de jaren '30. Deze woningen hebben vaak gevels van roodbruine baksteen met witte accenten en witte kozijnen. De woningen hebben grijze daken. Bij de laatst gebouwde fase van Waluwe II is er ook een andere bouwstijl toegepast. De nadruk ligt hier op baksteenarchitectuur met bijzondere metselverbanden en een meer eigentijdse detaillering. Het rode kleurenpalet wordt hier meer bruin-grijs.

Ook aan de Hogeweg is er een sterke baksteenarchitectuur met bijzondere metselverbanden en eigentijdse architectuur te herkennen. Er is geen sprake van een historiserend beeld. Er is een brede kleurschakering (geel, grijs, bruin en rood) toegepast, uitgevoerd in baksteen.



1 Cambium College
De Waard



4. Waterplein



7. Appartementen
Pim en Pom



1 Cambium College
De Waard



5. Sfeerimpressie
Zwembad/Sporthal



8. Woningen aan Fiep
Westendorp



2. Gomasus
Scholengemeenschap



6. Sfeerimpressie
gezondheidscentrum en wonen



9. Sfeerimpressie woningen aan
Jip en Jannekelaan



3. Sfeerimpressie
De Brug



9. Woningen aan
Jip en Jannekelaan

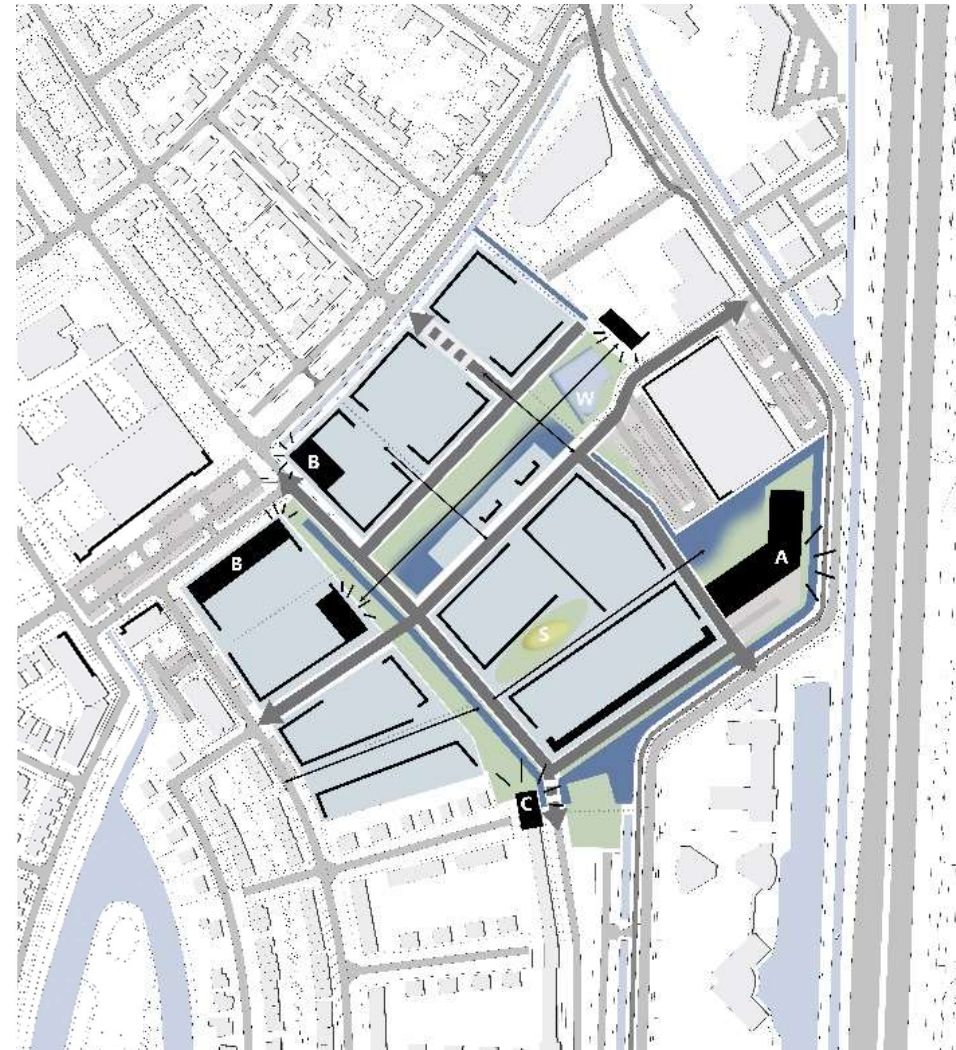
Plangebied Waluwe III met aangeduid bestaande en in ontwikkeling zijnde bebouwing

2.2 Structuurkaart

Voor de ontwikkeling van Waluwe III is een structuurkaart opgesteld. De kaart speelt in op de ontwikkeling en grenzend aan het plangebied. De structuurkaart is door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld in 2019 en vormt de basis van het stedenbouwkundig plan en het daaruit voortvloeiende beeldkwaliteitsplan.

Legenda Structuurkaart

- A** Verzamelgebouw sociaal/maatschappelijke functies
- B** Afronden Fiep Westendorp plein
- C** Afronden bebouwingwand Jip en Jannekelaan
- (dikke zwarte lijn) Bebouwingwand als geluidswering
- (lichtblauwe vulling) Globaal te ontwikkelen velden
- (dunne zwarte lijn) Indicatieve bebouwingswanden (op hoofdstructuur)
- ↔ (dikke zwarte lijn) Principestructuur verkeersontsluiting
- ↔ (dunne zwarte lijn) Optionele verbindingen verkeer
- (gestippelde zwarte lijn) Langzaam verkeersroutes
- (dunne zwarte lijn met streepjes) Accenten en bijzondere bebouwing
- (dunne zwarte lijn met pijl) Indicatieve zichtrelaties
- (dikke blauwe lijn) Hoofdwaterstructuur
- (groene vulling) Parkzone, dooradering door het plan, combinatie met waterberging
- (W in blauwe vulling) Waterplein als onderdeel van parkzone
- (S in groene vulling) Speelplek



Structuurkaart Waluwe III, gemeente Zaltbommel, 2019

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdstructuur

In de structuurkaart is de basis gelegd voor het stedenbouwkundige plan. Een belangrijk uitgangspunt vanuit de structuurkaart is het creëren van een vanzelfsprekende hechting met de omgeving. Dit gebeurt door routes door te laten lopen en belangrijke zichtlijnen vanuit de omgeving door te trekken in het plan. Er ontstaat hierdoor een heel vanzelfsprekende hechting met Waluwe II, de Staatsliedenbuurt en het scholen- en sportcluster aan de Hogeweg. Het casco van het plan is hiermee vastgelegd. Het groen, het water en de woonvelden sluiten hierop aan.

Het plan bestaat uit twee grotere ontwikkelgebieden die van elkaar gescheiden worden door een centrale groenblauwe as. Er is hierdoor sprake van een noordelijk ontwikkelgebied aan de Van Heemstraweg West en een zuidelijk ontwikkelgebied aan de Hogeweg. De randen van de ontwikkelgebieden worden gevormd door bebouwing.

De groenblauwe as vormt de verbinding tussen het nieuw te ontwikkelen woon-zorgcluster, Waluwe III en de verschillende scholen aan de Hogeweg. De groenblauwe as is onderdeel van een netwerk van groenzones met waterberging die de woonvelden ontsluiten. Een klimaat adaptieve inrichting is het uitgangspunt voor de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig Plan Waluwe III

3.2 Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan bestaat grofweg uit twee verschillende bouwvelden voor woningen; twee alzijdige appartementengebouwen aan de groenblauwe as en utiliteitsbebouwing die aansluiting zoekt met de bebouwing aan de Hogeweg.

Het zuidelijke ontwikkelgebied bestaat uit een bouwveld dat omsloten wordt door wegen en groenzones. Dit gebied krijgt een invullen met een mix van grondgebonden woningen. De bebouwing in de buitenste schil oriënteert zich op de wegen en de groenzones. In het bouwveld is een centrale groenplek aanwezig die omzoomd wordt door woningen. Woonstraten ontsluiten de woningen in het bouwveld en delen het bouwveld op in drie delen. De nieuwe bebouwing in het zuiden van het plangebied rond de in aanbouw zijnde bebouwing aan de Hogeweg af. Hierdoor ontstaat een sterke begeleiding van bebouwing langs de Hogeweg die tevens een geluidswerende werking heeft. Ten zuiden van het nieuw sportcluster markeert een alzijdig oriënterend markant gebouw de entree van de wijk. Het gebouw heeft ook een geluidswerende functie. De invulling van het gebouw wordt nader bepaald. Te denken valt aan een culturele of maatschappelijke functie. Het noordelijke ontwikkelgebied ligt ingeklemd tussen de centrale groene as en de Van Heemstraweg West. Het is opgedeeld in drie bouwvelden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Aan de randen vormen een drietal appartementengebouwen hierop een uitzondering. Aan de Hogeweg komen twee appartementengebouwen. Eén appartementengebouw op de kop van het Fiep Westendorp plein en één appartementengebouw als overgang naar het Cambium college. Ten noorden van de centrale groene as is er ruimte voor het derde appartementengebouw. Naast dit gebouw krijgt Kentalis (middelbare school voor doof en slechthorende kinderen) een nieuwe schoollocatie. Ruimtelijk sluit de school goed aan op De Brug en de andere scholen richting de Hogeweg.

In de ruimte tussen de drie woonvelden is er plaats voor een ontsluiting en parkeren. De straatjes zijn doodlopend en eindigen in een groenplek waar ruimte is voor spelen en ontmoeten.

In de groenblauwe as staan twee appartementengebouwen. Deze bebouwing staat met de voeten in het groen en het water en oriënteert zich naar alle zijden. De gebouwen vormen een bijzonder accent in de wijk.



Bebouwingsstructuur op hoofdlijnen

3.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Waluwe III krijgt voor autoverkeer verschillende aantakkingen op de omringende wegenstructuren. De wijk is hierdoor vanuit alle richtingen goed bereikbaar. Ontsluitingen vanuit de omgeving zijn doorgetrokken in het plangebied. Dit zorgt voor een heldere structuur.

De Hogeweg is een hoofdontsluiting tussen de kern van Zaltbommel en de A2. Vanuit het plan sluiten twee buurtontsluitingen direct aan op de Hogeweg. Eén aan de zuidzijde van het plangebied en één aan de oostzijde. De Van Heemstraweg West is een tweede belangrijke ontsluitingsstructuur waar de wijk aan grenst. Er zijn twee aansluitingen voor autoverkeer op deze weg, één ter plaatse van het Fiep Westendorpplein en één aan de zuidzijde van het Cambiumcollege.

De buurtontsluitingswegen lopen rond de bebouwingsvelden. Deze zorgen ervoor dat men gemakkelijk vanuit de woonstraten het gebied door kan rijden of kan verlaten via de Van Heemstraweg West of de Hogeweg. De woonstraten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer en parkeren. Voor autoverkeer is Waluwe III op één punt direct aangesloten op Waluwe II en de Fiep Westendorpstraat. Die aansluiting ligt in het verlengde van de groenblauwe as.

Voor fietsers en voetgangers zijn er verschillende aansluitingen op de omgeving. De wijk sluit met fietsverbindingen aan op het fietspad langs de Hogeweg. Waar sommige woonstraten voor het autoverkeer doodlopen, geldt dit niet voor het langzaamverkeer. Deze routes worden op die plaatsen doorgezet zodat er veilige en overzichtelijke routes ontstaan voor fietsers en voetgangers richting de Van Heemstraweg West en de Fiep Westendorpstraat. Voor schoolgaande kinderen is er door de wijk een snelle verbinding richting het Fiep Westendorpplein.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in het openbare gebied. Grote concentraties parkeren bij rijwoningen en appartementen worden zoveel mogelijk in het bouwblok opgelost. De straat wordt hierdoor hoofdzakelijk gebruikt voor bezoekers parkeren. Bij de appartementen in de centrale as vindt het bewoners parkeren grotendeels plaats onder de gebouwen.



Ontsluitingsstructuur op hoofdlijnen

3.4 Groen en water

De invulling van de openbare ruimte is van grote invloed op de uiteindelijke sfeer in de wijk. De uitwerking van de openbare ruimte sluit in hoofdlijnen aan op de openbare inrichting van Waluwe fase I en II zodat Waluwe als geheel herkenbaar is. Dit houdt in dat voor de wegen, de parkeerplaatsen en de profielen en de trottoirs dezelfde materialen en kleurstellingen worden gebruikt en de detailleringen overeenkomen.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte is een klimaat adaptieve, natuurlijk ogende openbare ruimte het uitgangspunt. De opvang en afvoer van het regenwater is zichtbaar en vormt een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Regenwater wordt opgevangen in een systeem van waterpartijen, watergangen en wadi's. Ook het bestaande waterplein is onderdeel van dit systeem. Wanneer er voldoende ruimte is worden oevers natuurvriendelijk uitgevoerd. Waar mogelijk worden open verhardingen zoals grasbetonstenen toegepast. Met name bij plekken waar geconcentreerd geparkeerd wordt, liggen hier mogelijkheden. Bij de dimensionering van de wegen, paden en parkeerplaatsen wordt ernaar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen.

De beplanting heeft een natuurlijk karakter. Dit houdt in dat de gradaties die in een natuurlijke beplanting aanwezig zijn bestaand uit een kruidlaag, heesterlaag en bomenlaag in het plan terugkomen. Soorten zijn inheems, passend voor deze streek. Fruit- en nootdragende bomen zijn karakteristiek voor deze streek en vormen een aanvulling op de natuurlijke beplanting. Het beeld is jaarrond interessant en stimuleert de biotoop van vogels, kleine zoogdieren en insecten. Bomen zorgen voor schaduw in het plan. Met name parkeerhoven in bouwblokken zijn gevoelig voor hittestress in de zomer. Er moet op deze plekken aandacht zijn voor groen dat voor schaduw kan zorgen. Gras kan gemaaid en meer kruidachtig worden toegepast.



Sfeerbeelden groen en water

De groenstructuur is onder te verdelen in een aantal zones:

- Groenblauwe as;
- Verbindingszone Prins Bernhardstraat-Hogeweg;
- Groenzone Hogeweg en sportcluster;
- Van Heemstraweg West
- Groenplekken binnen bouwblokken

De invulling en vorm van de groenplekken binnen de bouwblokken is afhankelijk van de stedenbouwkundige verkaveling. In het groen worden speelvoorzieningen opgenomen.

De verschillende zones worden hierna beschreven en verduidelijkt met een principe-profiel.



Groenstructuur op hoofdlijnen

De groenblauwe as

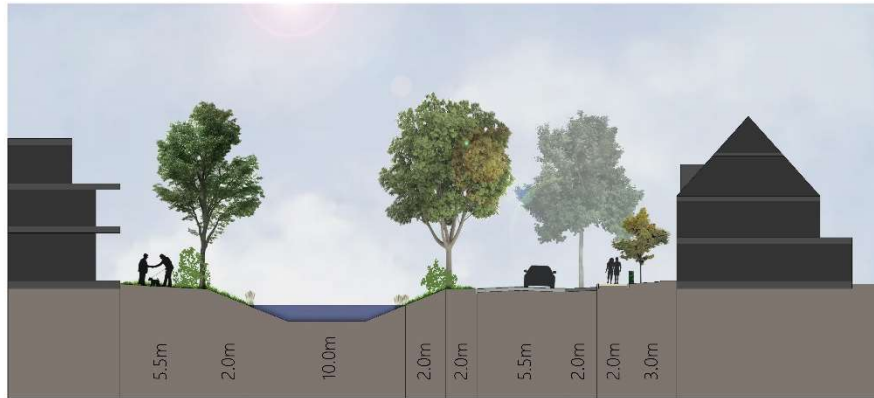
Centraal in het plan ligt een natuurlijk ogende groenzone met een waterpartij en het waterplein. Aan de rand van deze zone staan twee appartementengebouwen met hun voeten in het water. Bomen begeleiden de randen van de waterpartij en kleden het waterplein in. Het beplantingsbeeld is gevarieerd en wordt aangevuld met natuurlijke heesters en heestergroepen. De oevers krijgen waar mogelijk een natuurlijke inrichting. Bij de entrees van de appartementengebouwen is er ruimte voor incidenteel parkeren langs de straat. Aan de noordzijde van de waterpartij ligt een wandelroute langs het water. Een fiets- en wandelverbinding tussen de waterpartij en het waterplein verbindt de woonstraten langs deze zone met elkaar. Het waterplein vormt een belangrijke sport- en speelplek voor de nieuwe wijk.



Principeprofiel groenblauwe as

Verbindingszone Prins Bernhardstraat-Hogeweg

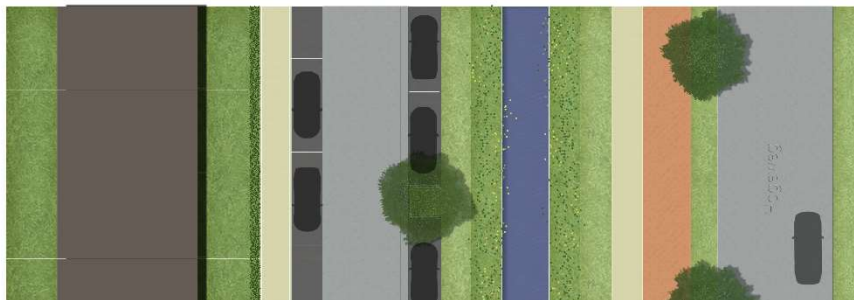
Tussen het nieuwe woon-zorgcluster en de Waluwe III is een brede groenzone aanwezig die in het verlengde ligt van de Prins Bernhardstraat. De groenzone loopt door tot aan het groen aan de Hogeweg. Op een tweetal plekken wordt de zone doorsneden door verkeersverbindingen komend vanuit de Fiep Westendorpstraat. Het opvangen van regenwater is een belangrijke functie voor deze zone. Dat kan in de vorm van een watergang maar een inrichting die aansluit op de inrichting aan de Prins Bernhardstraat met wadi's struinpaadjes, speelplekken en een lossen beplanting is ook mogelijk. Het beeld van deze zone is natuurlijk.



Profiel Verbindingszone Prins Bernhardstraat-Hogeweg

Groenzone Hogeweg en sportcluster

Aan de Hogeweg en aan de achterzijde van het nieuwe sportcluster is een brede groenzone aanwezig waarin de opvang en afvoer van regenwater een belangrijke rol speelt. Een systeem van bredere watergangen en waterpartijen bepalen de inrichting. Aan de Hogeweg en de Jip en Jannekelaan zijn een groen bastion en parkeerplaatsen aangelegd. Hier sluit deze zone op aan. Oevers zijn waar mogelijk natuurlijk ingericht. Bomen begeleiden de woonstraat parallel aan de Hogeweg. De beplanting rondom de watergangen is informeel en natuurlijk. Boom- en heestergroepen en solitaire bomen wisselen elkaar af. Vanuit de wijk is er een langzaamverkeersverbinding over de watergang richting het sportcluster. Het bijzondere gebouw bij de entree van de wijk aan de Hogeweg staat met zijn voeten in het groen. De terreininrichting rondom dit gebouw is natuurlijk aan sluit aan op het beeld van de groenzone waar het onderdeel van uit maakt.



Principeprofiel Groenzone Hogeweg en sportcluster

Van Heemstraweg West

Een groenzone met een watergang begeleidt het profiel van de Van Heemstraweg West. Het trottoir voor de nieuwe woningen vormt de grens van deze groenzone.

De zone wordt op een tweetal plaatsen doorsneden door een langzaamverkeersverbinding. De bestaande waardevolle platanen worden ingepast en aangevuld met nieuwe bomen en heesters. Het beeld is natuurlijk.



Principeprofiel Van Heemstraweg West

3.5 Fasering en flexibiliteit

De structuur van het stedenbouwkundige plan maakt een gefaseerde ontwikkeling mogelijk. Wanneer in de fasering de systematiek van de twee woonvelden gevolgd wordt is er in de tussentijd ook sprake van een afgeronde stedenbouwkundige structuur. De woonvelden bestaan uit verschillende bouwblokken die ook gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Van belang is dat de woningen en het utiliteitsgebouw aan de van Hogeweg in de beginfase ontwikkeld worden omdat zij een belangrijke geluidwerende functie hebben voor het achterliggende woongebied. Het is te verwachten dat het woonveld aan de Van Heemstraweg West als laatste aan bod komt omdat hier pand 9 gevestigd is.

Het stedenbouwkundig plan heeft een heldere structuur met duidelijke lijnen. Deze hoofdstructuur ligt vast. De flexibiliteit in het plan moet gezocht worden binnen deze structuren. Hier is er een mate van flexibiliteit aanwezig om mee te kunnen bewegen met de markt of wensen van toekomstige bewoners. De grondgebonden woningtypologieën in de woonvelden staan dus niet vast. De rijwoningen aan de Hogeweg zijn hierop een uitzondering. Wandvorming is hier een vereiste.

B

DEEL B Wensbeeld en criteria

In deel B wordt per deelgebied het gewenste eindbeeld beschreven. Tevens zijn per deelgebied criteria opgesteld waar toekomstige plannen aan getoetst kunnen worden.



Groene en waterrijke wijk

4. Visie op Beeldkwaliteit

4.1 Gestructureerde vrijheid

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het laatste deel van de Waluwe dat in ontwikkeling zal worden gebracht. Het is van belang dat dit laatste deel stedenbouwkundig, landschapelijk en architectonisch past in het grotere geheel. Een goede aansluiting hoeft niet te betekenen dat de voorgaande fasen letterlijk gekopieerd worden. Deze laatste buurt van de Waluwe zal een eigen signatuur krijgen.

Met dit beeldkwaliteitsplan worden bouwers, ontwikkelaars, corporaties en individuele bouwers geïnspireerd en wordt aan hen handvaten gegeven voor hun bouwplannen. In voorliggend Beeldkwaliteitsplan worden zaken geborgd die afstemming vereisen en van belang zijn voor de ruimtelijke samenhang van de wijk. Daarnaast probeert dit beeldkwaliteitsplan excessen te voorkomen. Naast regels biedt dit beeldkwaliteitsplan ook veel vrijheid om individuele ideeën vorm te kunnen geven. Met andere woorden: een wijk met gestructureerde vrijheid.

4.2 Karakter woongebied

Het nieuwe woongebied heeft een drietal specifieke kenmerken die van belang zijn voor het beeldkwaliteitsplan.

Een ruimtelijk interessante wijk waarbij een divers programma van verschillende functies en bebouwingstypologieën elkaar afwisselen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een heldere ruimtelijke structuur met bebouwingswanden rondom de belangrijke groen/blauwe assen, bebouwingssaccenten in het groen en doorzichten met verbindingen met de omgeving. Binnen de twee gedefiniëerde hoofdbouwvelden wordt er een gevarieerd programma toegepast van verschillende typen grondgebonden woningen en mogelijk appartementen.

De invulling hiervan is op punten flexibel en nader uit te werken. Bij de uitwerking van de bouwplannen is het van belang dat er sprake is van duidelijke straatwanden aan de randen van het bouwblok. Ruimtelijk is er binnen de velden een gevarieerd beeld aanwezig door variaties in bebouwingsdichtheid, bebouwingssmassa, bebouwingshoogte en variaties in rooilijnen.

Een groene en waterrijke wijk waarin er plaats is voor verschillende belevingen en plekken.

De groen- en waterstructuren die het plan begrenzen en doorsnijden zijn belangrijk voor de sfeer en het karakter van de buurt. De stedenbouwkundige structuur is zo opgezet dat de bebouwing zich hierop oriënteert of letterlijk omgeven wordt door groen en water. Bij de uitwerking van de bouwplannen is het van belang dat de bebouwing in contact staat met het water en het groen. Bijvoorbeeld door het gebruik van raampartijen, nissen of balkons. De relatie tussen binnen en buiten is een belangrijk karakteraspect van deze buurt. Dit komt niet alleen tot uiting in de architectuur maar ook in de vormgeving van de openbare ruimte waarin beleven en verblijven een belangrijke plek heeft.

Een wijk met een herkenbaar architectuurbeeld waarin een eigen invulling wordt gegeven aan de baksteenarchitectuur die de Waluwe kenmerkt.

In de directe invloedssfeer van deze nieuwe buurt staan of worden een aantal karakteristieke complexen ontwikkeld die van grote invloed zijn op de sfeer van deze nieuwe woonbuurt. Over het algemeen worden deze gebouwen gekenmerkt door baksteenarchitectuur met een heldere en klare vormtaal en een genuanceerd en subtiel kleurgebruik. De Waluwe III sluit in architectuur aan op deze vormtaal.

4.3 Structuurkaart beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een structuurkaart beeldkwaliteit. De elementen die in deze kaart benoemd worden zijn bepalend voor de ruimtelijke samenhang in het gebied.

Stedenbouwkundige lijnen

De stedenbouwkundige lijnen vormen het ruimtelijke casco van het gebied. Ze komen voort uit de structuurkaart en het stedenbouwkundige plan. Het betreft de markering van de hoofdbouwblokken in het gebied, belangrijke zichtlijnen en ontsluitingslijnen in het gebied.







Accenten en oriëntatie

Aan de randen van de twee grote bouwvelden worden de rooilijnen van het bouwveld gevolgd. Kleine verspringingen zijn mogelijk om accenten te versterken maar de rand als geheel moet herkenbaar zijn. De hoeken van de bouwvelden die aangeduid zijn als hoofdaccent hebben een accent in hoogte, volume en/of (dak)vorm. De architectonische uitstraling van de gevel geeft aan dat dit een bijzondere hoek is. Het gebouw oriënteert zich rondom naar het openbare gebied. De hoeken aangegeven met hoekaccent op bouwblokniveau kennen eenzelfde behandeling als de hoofdaccenten echter op kleinschaliger uitgevoerd en wat minder uitgesproken. Bebouwing op de hoeken van straten hebben altijd een tweezijdige oriëntatie. Blinde gevels, zonder verbijzonderingen grenzend aan het openbare gebied zijn niet toegestaan.






Structuurlijnen water en groen

In het ontwerp wordt er visueel verbinding gezocht met de openbare ruimte, het aangrenzende groen en het water. Zowel op structuurniveau als op individueel gebouw niveau. Entrees zijn duidelijk herkenbaar en worden geaccentueerd. Geïntegreerde bankjes of groenconstructies aan de gevel voor klimplanten versterken de verbinding met buiten.






Stedenbouwkundige lijnen

-  Rooilijn hoofdvorm bouwblok
-  Zichtlijnen/structuurlijnen binnen bouwblok
-  Groene ruimte binnen bouwblok
-  Ontsluitingsstructuur
-  Indicatieve ontsluiting
-  Bebouwing omgeving

Structuurlijnen water en groen

-  Groenzones
-  Water in groenzone
-  Waterplein
-  Watergang Van Heemstraweg West
-  Waterberging in groenzone

Accenten en oriëntatie

-  Hoofdaccent op bouwblokniveau
-  Hoekaccent op bouwblokniveau
-  Alzijdige oriëntatie
-  Bebouwing ligt aan groen en/of water
-  Oriëntatierichting bouwblokken



Structuurkaart Beeldkwaliteit

4.4 Regieniveaus

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om regie te voeren op de beeldkwaliteit. Zowel op stedenbouwkundig structuurniveau als op individueel gebouw niveau. Op structuurniveau richt de beeldkwaliteit zich op het verkrijgen van samenhang en het accentueren van belangrijke stedenbouwkundige structuren. Verschillende gebouwen met verschillende functies kunnen hierbij tot één structuur behoren. De mate van regie die noodzakelijk is voor een gebied geven we weer in een drietal niveaus. Variërend van zones waar minder regie noodzakelijk is omdat de architectonische samenhang minder van invloed is op de beeldkwaliteit van de hele wijk, tot zones waar sterke regie gevoerd dient te worden omdat veel architectonische samenhang vereist is om de gewenste beeldkwaliteit van de wijk te bereiken.

Regieniveau 1

De bebouwing die valt onder dit niveau vormt de ruggengraat van het plan. Het bepaalt de stedenbouwkundige hoofdstructuur en vormt de basis voor het architectonische beeld. Er wordt daarom sterk gestuurd op architectonische en ruimtelijke samenhang. Het gaat om bebouwing aan de Hogeweg en de zone rondom de centrale groen- blauwe as in het plan. De beeldkwaliteit richt zich op het versterken van de stedenbouwkundige wanden en het benadrukken van gebouwde accenten. Een sterke samenhang tussen de verschillende gebouwen is bij een verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking vereist. Het gaat hierbij om kenmerken die zich richten op architectuurstijl, massaopbouw, gevelindeling, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Regieniveau 2

Dit niveau richt zich op het afronden van de 2 grote bouwvelden in het plan. Het is wenselijk dat er een mate van samenhang in de randen aanwezig is zodat de structuur van de 2 bouwvelden inzichtelijk wordt en er eenheid aanwezig is in straatwanden naar belangrijke groenzones in het plan. Een bepaalde samenhang tussen de verschillende gebouwen is bij een verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking vereist. Het gaat hierbij om kenmerken die zich richten op architectuurstijl, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Regieniveau 3

De bebouwing die zich bevindt aan de binnenzijde van de twee grote bouwvelden valt onder dit niveau. Deze bebouwing staat niet in directe relatie met de randen van het bouwveld. Een sterke mate van samenhang tussen de verschillende gebouwen is daarom niet vereist. Wel is het van belang dat de bebouwing in beeld niet te veel uit de pas gaat lopen met de rest van de buurt en er binnen het veld sprake blijft van een afgestemd en rustig straatbeeld. De samenhang richt zich daarom op kenmerken met betrekking tot detaillering, kleur en materiaalgebruik.



Afbeelding regieniveaus

4.5 Gewenst architectonisch beeld

Het architectuurbeeld dat we nastreven is baksteenarchitectuur met een heldere en klare vormtaal waarbij er aandacht is voor zorgvuldige detailleringen. Het materiaalgebruik is hoogwaardig. Volumes zijn helder zonder overdadige opsmuk. Het totaalbeeld is eigentijds, krachtig maar ingetogen. Daken hebben een eenvoudige vorm en bestaan uit maximaal twee vlakken of zijn plat. Gevels kennen een grote mate van plasticiteit door nissen of uitstekende geveldelen. Het metselwerk wordt gekenmerkt door diverse metselverbanden en bijzondere metseldetails. De gevel oogt hierdoor interessant en speels. We vermijden een kil en zakelijk architectuurbeeld. Historiserende stijlkenmerken worden niet toegepast.



Heldere klare vormtaal



Plasticiteit in gevels



Detaillering metselwerk



Toegankelijk en vriendelijk beeld

Kleurgebruik gevels

In vrijwel het hele plan wordt een warme, eventueel gemêleerde baksteenkleur toegepast in het kleurenspectrum oker, geel, warm grijs, licht bruin, als aansluiting op het kleurgebruik in de nieuwbouwplannen in de directe omgeving.

De bebouwing aan de Hogeweg vormt hierop een uitzondering. Hier passen we een (gemêleerde) roodbruine baksteenkleur toe. In een gevel mogen meerdere kleuren bakstenen worden toegepast mits ze passen binnen het kleurspectrum en het beeld evenwichtig is.

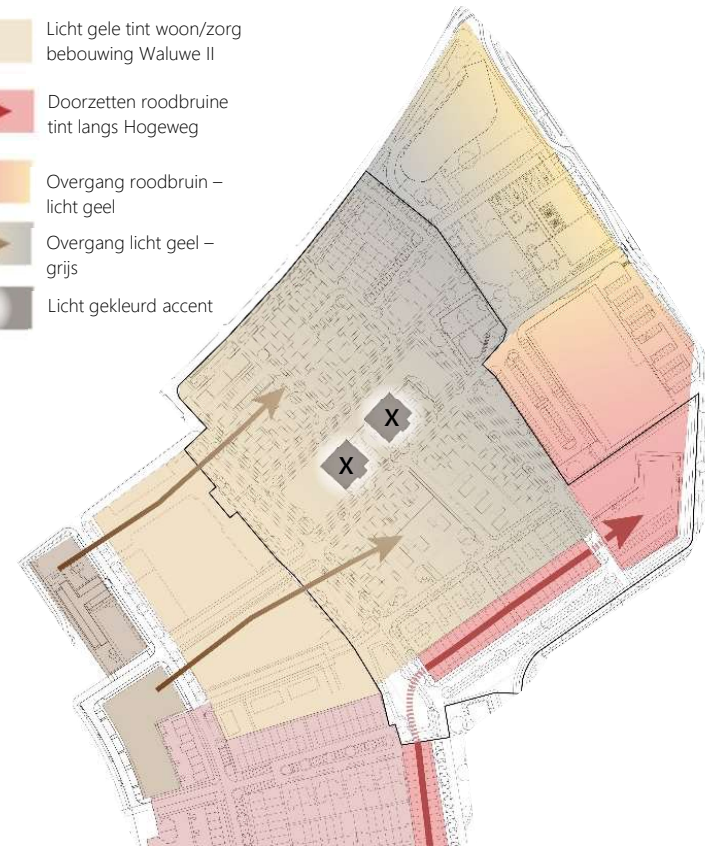
Accenten in hout en lichter stucwerk of gekeimde stenen zijn mogelijk. Kozijnen en deuren hebben een rustige en natuurlijke uitstraling. De toegepaste kleuren zijn niet fel en passen in het architectonische beeld. De dakafwerking voor hellende daken heeft een (donker)grijze kleurschakering. Het gekozen materiaal voor de dakafwerking sluit aan bij het architectonische totaalbeeld.



Kleurenspectrum oker, geel, warm grijs, licht bruin

Kleurenpalet

-  Rode tint Waluwe II
-  Bruine tint Waluwe II
-  Licht gele tint woon/zorg bebouwing Waluwe II
-  Doorzetten roodbruine tint langs Hogeweg
-  Overgang roodbruin – licht geel
-  Overgang licht geel – grijs
-  Licht gekleurd accent



Afbeelding kleurenpalet gevels

4.6 Overgang privé-openbaar

De inrichting van de openbare en semi openbare ruimte is klimaatadaptief. Het gebruik van levende groene erfafscheidingen heeft de voorkeur bij erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte of de parkeerhoven binnen de bouwblokken. Eventueel kan groen gecombineerd worden met een open gaas- of spijlenhekwerk.

Erfafscheidingen en schuurtjes die grenzen aan het openbare gebied worden in de architectuurstijl van de woning mee ontworpen. Dit geldt voor zowel voor- als achtertuinen en erfafscheidingen die grenzen aan openbare parkeerhoven. Erfafscheidingen die de achtertuin afschermen en grenzen aan openbaar gebied worden gesloten uitgevoerd.

Parkeerhoven in bouwblokken worden vanuit de straat gezien zoveel als mogelijk uit het zicht onttrokken. Hierbij dient de sociale veiligheid gewaarborgd te zijn (d.m.v. sociale controle). Het parkeren in de bouwblokken kan gecombineerd worden met speelbare groene ruimte (speelgroen).

Bij de appartementen, het verzamelgebouw en de scholen sluit het gebouw en de buitenruimte behorend bij het gebouw vanzelfsprekend en natuurlijk aan op het aangrenzende groen of water. De buitenruimte heeft een groen karakter en wordt zorgvuldig ingepast. Harde begrenzingen met de openbare ruimte worden voorkomen.



klimaat adaptieve inrichting met een groene uitstraling



Groene Erfafscheidingen en erfafscheidingen die met de architectuur mee ontworpen zijn



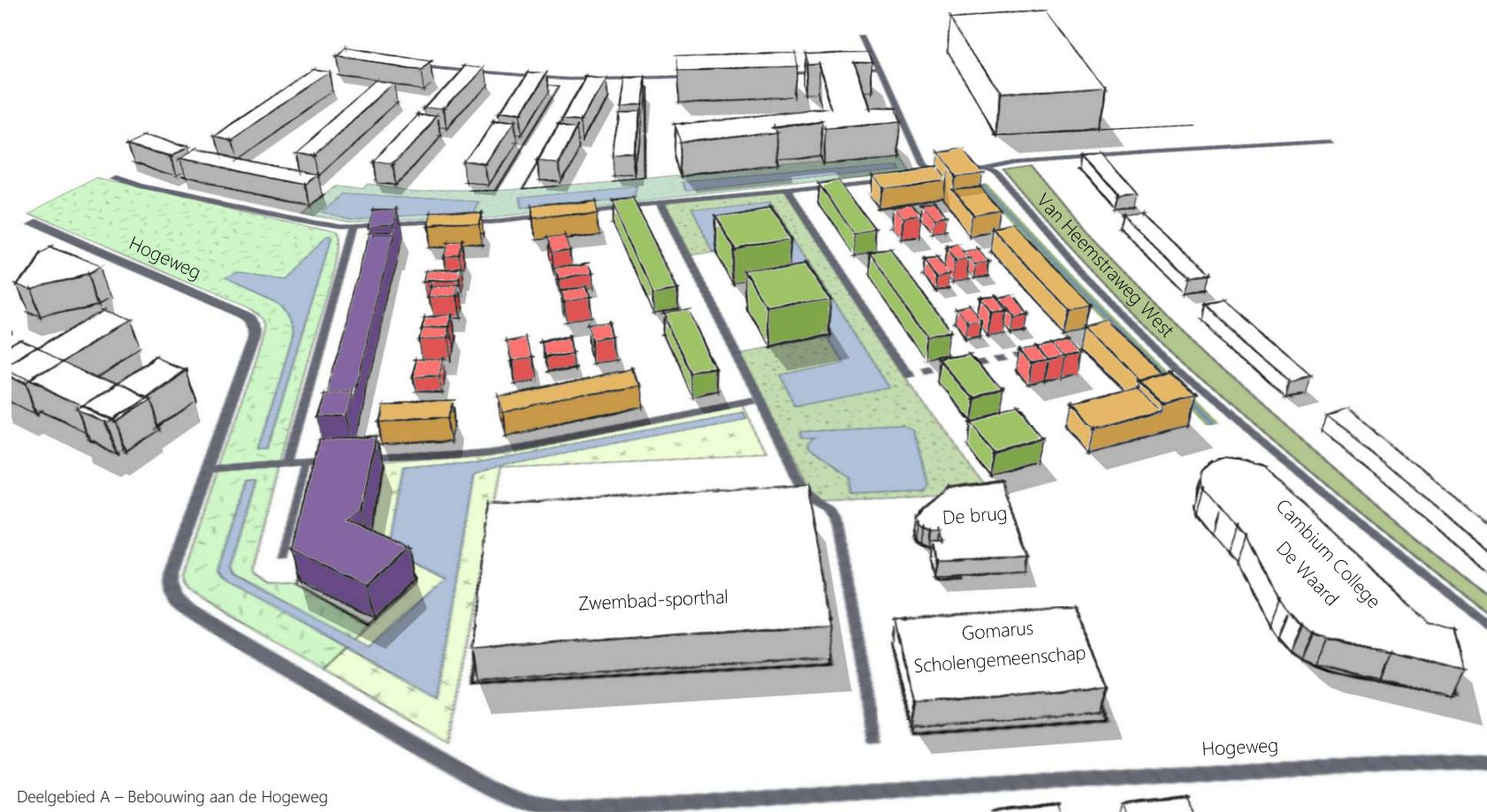
Natuurlijke overgang van appartementen en utiliteitsbouw naar het openbare gebied

5. Beeldkwaliteitscriteria

5.1 Vier deelgebieden

Het plangebied is opgedeeld in 4 deelgebieden. In de volgende paragrafen zijn de beeldkwaliteitscriteria per deelgebieden beschreven.

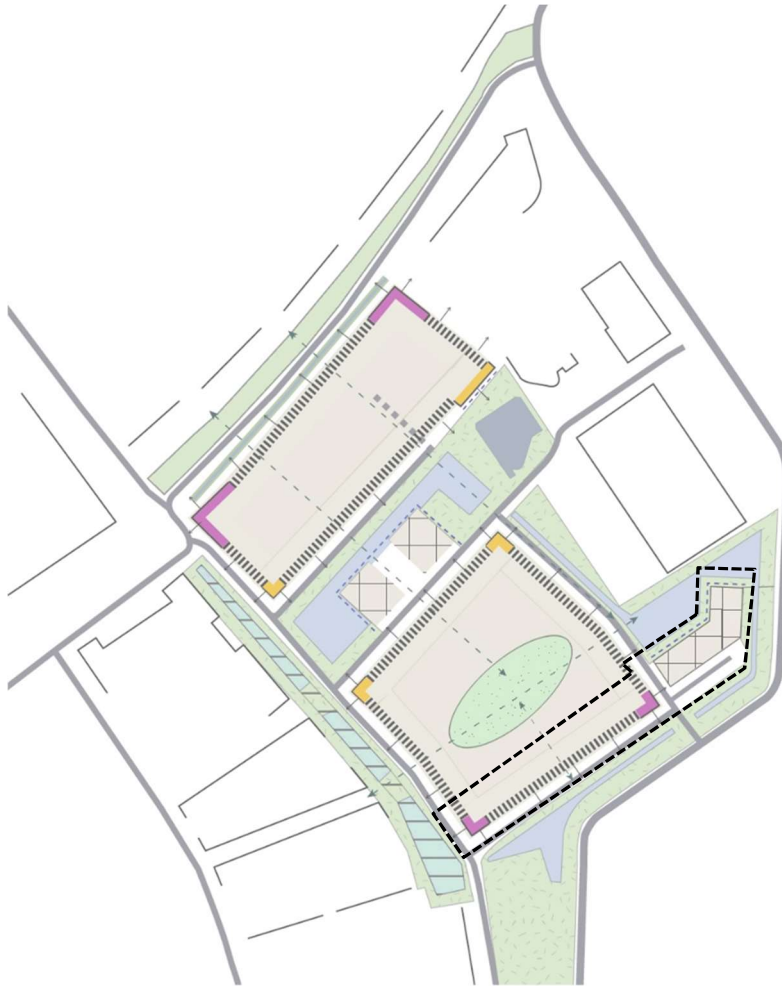
Deelgebied	Omschrijving	Regieniveau
A	Bebouwing aan de Hogeweg-woningbouw	1
	Bebouwing aan de Hogeweg-Utiliteitsbouw	
B	Bebouwing aan de randen - grondgebonden woningen	2
	Bebouwing aan de randen - appartementen	
C	Bebouwing aan de groenblauwe as - Grondgebonden woningen	1
	Bebouwing aan de groenblauwe as - Appartementen aan de rand	
	Bebouwing aan de groenblauwe as - Schoolgebouw aan de rand	
	Bebouwing aan de groenblauwe as - Appartementen in de groenzone	
D	Wonen in de bouwvelden	3
Beeldkwaliteitscriteria Erfafscheidingen		



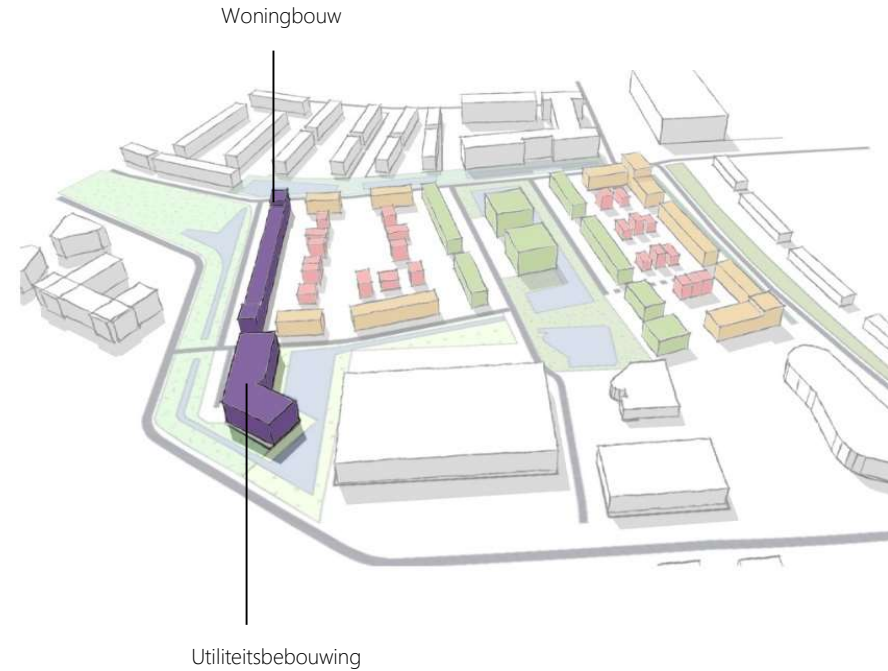
- Deelgebied A – Bebouwing aan de Hogeweg
- Deelgebied B – Bebouwing aan de randen
- Deelgebied C – Bebouwing aan de groenblauwe as
- Deelgebied D – Wonen in de bouwvelden

Overzicht deelgebieden beeldkwaliteitscriteria

5.2 Deelgebied A: Bebouwing aan Hogeweg



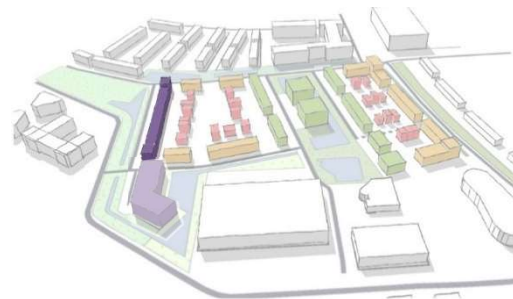
Structuurkaart Beeldkwaliteit met deelgebied A:
Bebouwing aan Hogeweg



Wensbeeld

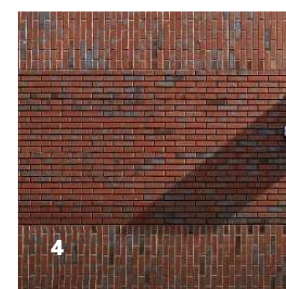
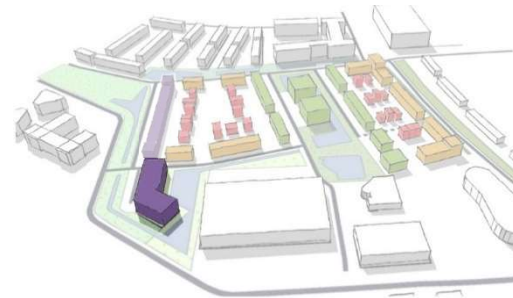
Dit deelgebied vormt de schakel tussen de bestaande woonbebouwing aan de Hogeweg en het in aanbouw zijnde sportcomplex. Wandwerking is hierbij van belang. Zowel visueel als geluidstechnisch. De bebouwing bestaat uit twee elementen. Een wand met rijwoningen en een utiliteitsgebouw dat nader ingevuld kan worden met werken, een maatschappelijke functie of een culturele functie. Dit deelgebied heeft een afwijkende kleur in de gevels ten opzichte van de rest van het plan. Deze bestaan uit (gemêleerde) baksteen uit het kleurspectrum rood en bruin.

Beeldkwaliteitscriteria A: Bebouwing aan Hogeweg - Woonbebouwing		
Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	- Oriëntatie naar de Hogeweg, hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
Hoofdvorm	Typologie	- Aaneengebouwde woningen - Appartementen op de kop mogelijk
	Bouwmassa	- Basis van 2 lagen met een kap - Accenten in 3 lagen mogelijk
	Kapvorm	- Zadeldak of lessenaarsdak - Bij twee lagen: kap - Bij drie lagen: plat dak
	Accent	- Hoofdaccent op bouwblokniveau op de koppen van de rij
	Kaprichting	- Langskap, bij accenten is een dwarskap ook mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Eenduidig beeld met één ontwerpgedachte
	Gevelgeleding	- Bij rijen langer dan 4 woningen is in de gootlijn een geleding aanwezig die de lengte van het bouwblok doorbreekt - Bij meerdere woningen in een rij is er geleding in de gevelwand aanwezig - In de gevelwand is minimaal 1 doorsteek aanwezig naar het achterliggende gebied
	Plasticiteit	- In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze gevel	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	- Rood/bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur



Referentiebeelden Bebouwing aan Hogeweg - woonbebouwing: 1. Overgang openbaar-privé mee ontwerpen / 2. Witte accenten in de gevel / 3. Sterke wandwerking, variatie in gootlijn / 4. Geleding door vorm en kleur / 5. Sterke wandwerking, variatie in gootlijn

Beeldkwaliteitscriteria A: Bebouwing aan Hogeweg - Utiliteitsbebouwing		
Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree naar de Hogeweg
Hoofdvorm	Typologie	Utiliteitsbouw
	Bouwmassa	Max 4 lagen
	Kapvorm	Plat afgedekt, lessenaarskap
	Accent	Accenten binnen het bouwvolume zijn mogelijk
	Kaprichting	vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Eenduidig beeld met één ontwerpgedachte - De hoofdentree heeft een hoogwaardige en transparante uitstraling en is duidelijk herkenbaar in de gevel.
	Gevelgeleding	Gevels zijn geleed
	Plasticiteit	Het hele ontwerp kent een hoge mate van plasticiteit
Materiaal	Materiaalkeuze gevel	De nadruk van het gevelbeeld hoeft bij dit gebouw niet volledig op baksteen te liggen. Baksteen dient wel een rol te spelen in het totale beeld
	Materiaalkleur	Rood/bruin Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	Hoogwaardig en is passend voor een utiliteitsgebouw
Overig	Parkeren	Parkeren onder het gebouw is mogelijk

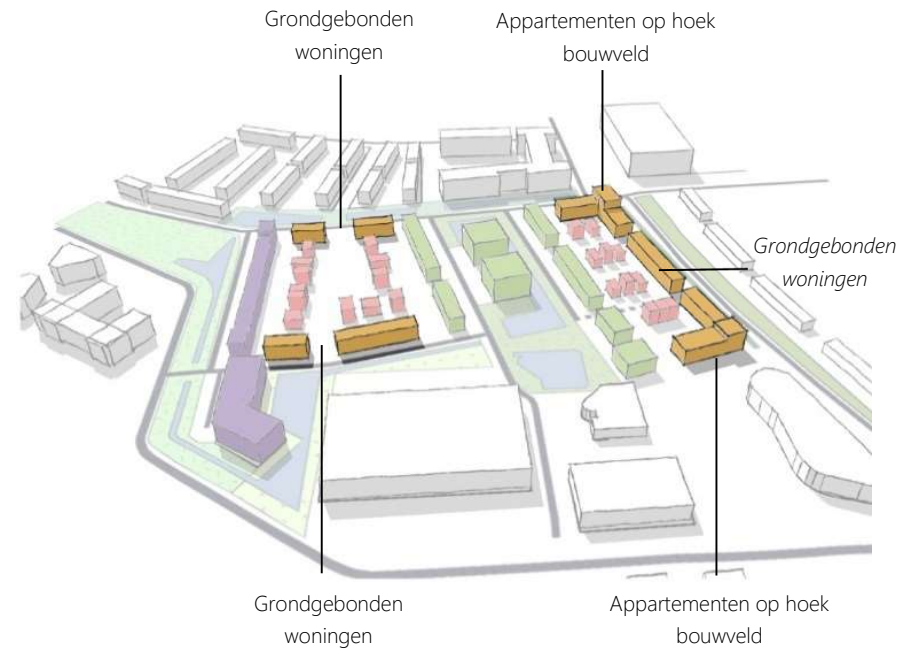


Referentiebeelden Bebouwing aan Hogeweg – Utiliteitsbebouwing: 1. Gevelbeeld bestaande uit glas en rode baksteen / 2. Herkenbare hoofdentree / 3. Ontwerp sportcluster Zaltbommel als inspiratie / 4. Roodbruine baksteen

5.3 Deelgebied B: Bebouwing aan de randen



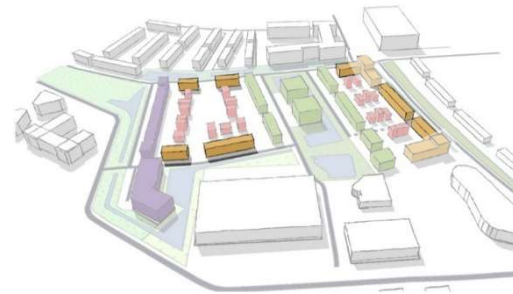
Structuurkaart Beeldkwaliteit met deelgebied B:
Bebouwing aan de randen



Wensbeeld

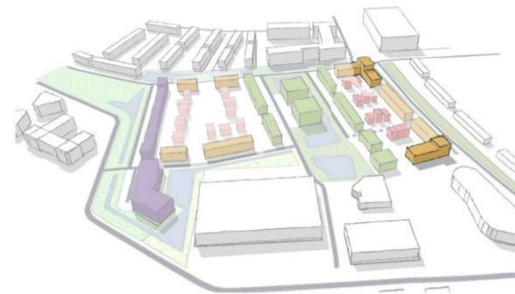
De woonbebouwing die valt onder dit deelgebied oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zones (o.a. Van Heemstraweg West). De bebouwingswanden die hierdoor ontstaan maken het de randen van het bouwveld af. Belangrijk is de hoek bij het Fiep Westendorpplein en de zichtlijnen naar de Staatsliedenbuurt die de wand doorbreken. We onderscheiden een aantal elementen. Twee hoekgebouwen met appartementen markeren de straatwand. Eén op de hoek Fiep Westendorpplein - Van Heemstraweg West en één richting het station naast het Cambium College De Waard. De bebouwing kan bestaan uit verschillende grondgebonden typologieën. Langs de Van Heemstraweg West zijn rijwoningen geprojecteerd. Deze woningen oriënteren zich op de groene zone langs de Van Heemstraweg West. In dit deelgebied bestaan de gevels uit (gemêleerde) baksteen uit het kleurspectrum oker, geel, warm grijs, licht bruin. Ter referentie naar het oude LTS gebouw kunnen shed daken toegepast worden. Op dit deelgebied is regieniveau 2 van toepassing.

Beeldkwaliteitscriteria B: Bebouwing aan de randen - grondgebonden woningen		
Regieniveau	2: Enige mate van samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen. - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan deze zijde en niet de garage. - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
Hoofdvorm	Typologie	- verschillende grondgebonden typologieën
	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> - Basis van 2 lagen met een kap - Accenten in 3 lagen mogelijk
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Zadeldak of lessenaarsdak - Bij twee lagen: kap of plat dak - Bij drie lagen: plat dak - Ter referentie naar het oude LTS gebouw kunnen shed daken toegepast worden aan de Van Heemstraweg West.
	Kaprichting	- vrij
	Accent	- Aan het einde van een rij zijn op de hoek van een straat of een pad accenten in de kap mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> - Bij rijen langer dan 4 woningen is in de gootlijn een geleiding aanwezig die de lengte van het bouwblok doorbreekt - Bij meerdere woningen in een rij is er geleiding in de gevelwand aanwezig
	Plasticiteit	- In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur
Overig	Parkeren	- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen min. 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.



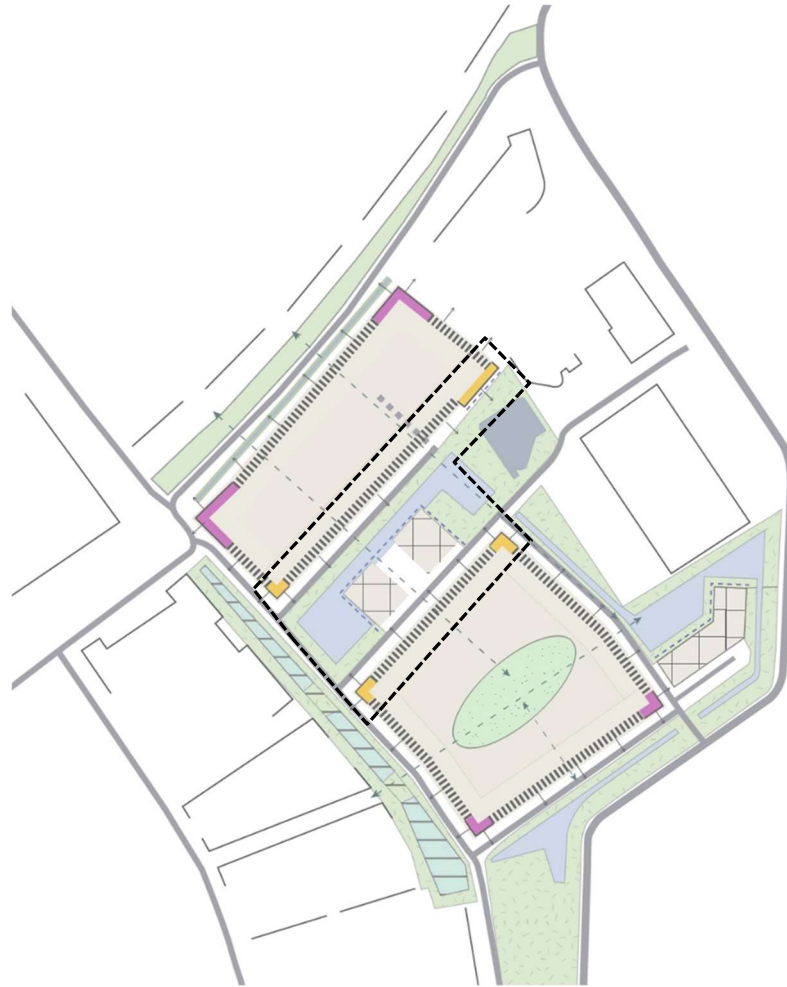
Referentiebeelden Bebouwing aan de randen - grondgebonden woningen: 1. Verspringende gootlijn / 2. Accenten in gevelwanden / 3. Shed daken als accent in daklijn mogelijk / 4. Ontwerpen overgang privé-openbaar

Beeldkwaliteitscriteria B: Bebouwing aan de randen - appartementen		
Regieniveau	2: Enige mate van samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen. - Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree
	Typologie	- Appartementen, gestapeld
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Max 4 lagen, hoekaccent met 5 lagen aan het Fiep Westendorpplein is mogelijk.
	Kapvorm	- Geen kap, plat dak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit - De gevel aan het Fiep Westendorpplein heeft op de begane grond en eventueel de eerste verdieping een hoogwaardige en transparante uitstraling die aansluit op de kwaliteiten van het plein. De invulling is een functie die past bij de functies die rondom het plein aanwezig zijn, anders dan wonen - De kop van het gebouw aan het Fiep Westendorpplein is een belangrijke hoeklocatie. Hier dient in het gevelontwerp aandacht aan besteed te worden
	Gevelgeleding	- Gevels zijn geleed. Geleding sluit in beeld aan bij rijwoningen in de wand
	Plasticiteit	- Het hele ontwerp kent een hoge mate van plasticiteit
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur
Overig	Parkeren	- Bewoners parkeren vindt in principe plaats binnen het aangeduide kavel;

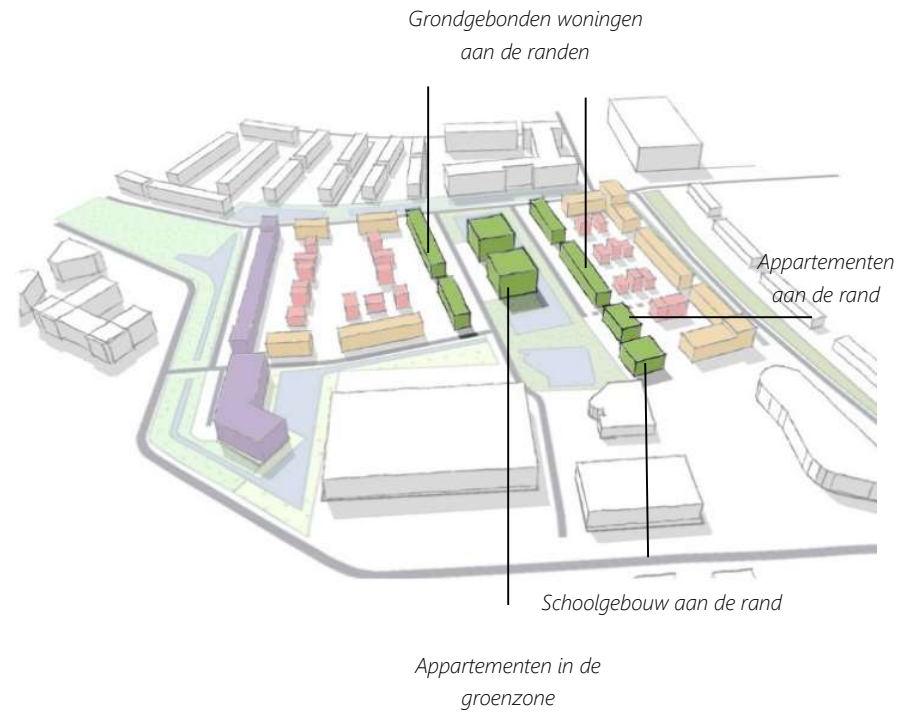


Referentiebeelden Bebouwing aan de randen - appartementen: 1. Divers gevelbeeld / 2. Grote mate van plasticiteit, plint aan Fiep Westendorpplein / 3. Samenhangend geheel met grondgebonden woningen / 4. Compositie van gebouwelementen

5.4 Deelgebied C: Bebouwing aan de groenblauwe as



Structuurkaart Beeldkwaliteit met deelgebied C:
Bebouwing aan de groenblauwe as



Wensbeeld

De groenblauwe as wordt begeleid door twee bebouwingswanden die bestaan uit een aantal segmenten. Hoofdzakelijk bestaat de invulling uit verschillende typologieën grondgebonden woningen. Een uitzondering hierop is de hoek bij het waterplein. Hier wordt uitgegaan van een schoolgebouw en een woongebouw. Deze twee gebouwen liggen direct aan de groenzone. De bebouwingswanden worden doorsneden door verschillende straten en zichtlijnen die door het plan lopen. Ondanks de verschillende bebouwingvormen en typologieën is het van groot belang dat iedere wand een eenheid uitstraalt. Centraal in de zone liggen twee appartementengebouwen. Het minimaliseren van verharding rondom de gebouwen en de relatie met het groen en het water is hier van belang. In dit deelgebied bestaan de gevels uit (gemêleerde) baksteen uit het kleurspectrum oker, geel, warm grijs, licht bruin.

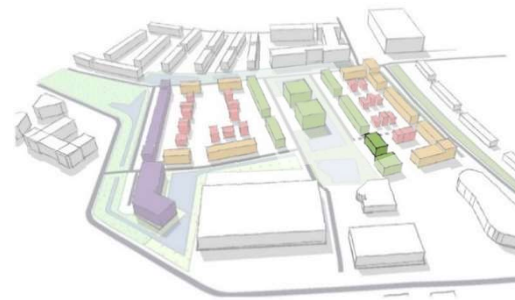
Beeldkwaliteitscriteria C: Bebouwing aan de groenblauwe as - Grondgebonden woningen		
Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen. - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan deze zijde en niet de garage. - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
Hoofdvorm	Typologie	- verschillende grondgebonden typologieën
	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> - Basis van 2 lagen met een kap - Accenten in 3 lagen mogelijk - Combinatie van 2 lagen met 3 lagen in een woning mogelijk. Hierbij mag maximaal 60% van de breedte van de woning bestaan uit de derde laag.
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Zadeldak of lessenaarsdak - Bij twee lagen: kap of plat dak - Bij drie lagen: plat dak
	Kaprichting	- Vrij
	Accent	- Aan het einde van een rij zijn op de hoek van een straat of een pad accenten in de kap mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerp-gedachte uit
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> - Bij rijen langer dan 4 woningen is in de gootlijn een geleding aanwezig die de lengte van het bouwblok doorbreekt - Bij meerdere woningen in een rij is er geleding in de gevelwand aanwezig
	Plasticiteit	- In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur
Overig	Parkeren	- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.



Referentiebeelden Bebouwing aan de groenblauwe as - Grondgebonden woningen:
 1. Baksteenarchitectuur met kleuraccenten / 2. Geleding straatwand / 3. Wandwerking naar groene ruimte / 4. Sterke mate van plasticiteit Metselverbanden

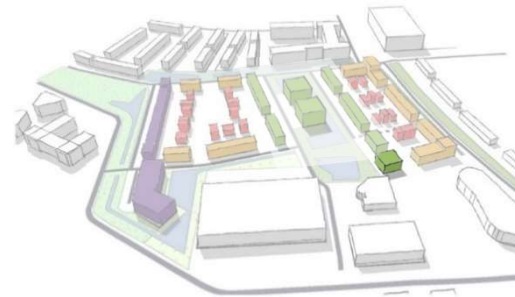
**Beeldkwaliteitscriteria C: Bebouwing aan de groenblauwe as –
Appartementen aan de rand**

Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen. - Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree
Hoofdvorm	Typologie	- Appartementen, gestapeld
	Bouwmassa	- Max 3 lagen
	Kapvorm	- Plat dak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
	Gevelgeleding	- Gevels zijn geleded. Geleding sluit in beeld aan bij rijwoningen in de wand
	Plasticiteit	- Het hele ontwerp kent een hoge mate van plasticiteit
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detaillering	Detaillering	- Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur
Overig	Parkeren	- Bewoners parkeren vindt in principe plaats binnen het aangeduide kavel;
	Overgang privé-openbaar	- Het gebouw staat met zijn voeten in het park. Interactie tussen privé buitenruimtes en het park



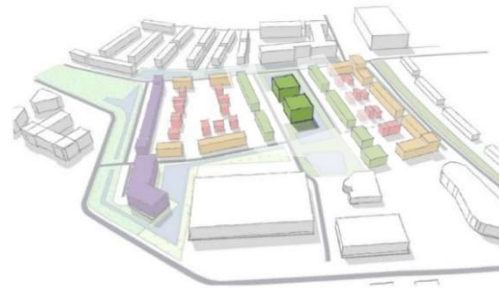
Referentiebeelden Bebouwing aan de groenblauwe as – Appartementen aan de rand: 1. Plasticiteit en geleding in bebouwingswand / 2. Overgang van gebouw naar park / 3. Samenhangend geheel met grondgebonden woningen / 4. Compositie van gebouwelementen omgeven door groen

Beeldkwaliteitscriteria C: Bebouwing aan de groenblauwe as – Schoolgebouw aan de rand		
Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen - Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree
	Typologie	- Utiliteitsbouw
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Max 3 lagen
	Kapvorm	- Plat afgedekt, lessenaarskap
	Accent	- Accenten richten zich op het park
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Eenduidig beeld met één ontwerpgedachte - Het gebouw voegt zich in de totale wand van bebouwing
	Gevelgeleding	- Gevels zijn geleed
	Plasticiteit	- Het hele ontwerp kent een hoge mate van plasticiteit
Materiaal	Materiaalkeuze gevel	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en is passend voor een utiliteitsgebouw
Overig	Parkeren	- Parkeren voor werknemers vindt in principe plaats binnen het aangeduide kavel;
	Overgang privé-openbaar	- Het gebouw staat met zijn voeten in het park



Referentiebeelden Bebouwing aan de groenblauwe as – Schoolgebouw aan de rand: 1. Park-groen tot aan het gebouw / 2. Eigentijdse vertaling baksteenarchitectuur School / 3. Geleding gevels, gebouw met voeten in het park

Beeldkwaliteitscriteria C: Bebouwing aan de groenblauwe as – Appartementsen in de groenzone		
Regieniveau	1: Sterke samenhang	
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de aangrenzende groenblauwe zone en wegen. - Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree
	Typologie	<ul style="list-style-type: none"> - Appartementsen, gestapeld
Hoofdvorm	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> - Vier woonlagen - De vierde woonlaag is aan vier zijden minimaal 50% terugliggend. De terugligging is minimaal 1,5m
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Plat afgedekt
	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> - Gevels zijn geleed
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> - Het hele ontwerp kent een hoge mate van plasticiteit
Materiaal	Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> - Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin of tinten wit - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> - Hoogwaardig en in lijn met beeld van baksteenarchitectuur
Overig	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeren vindt in principe plaats binnen het aangeduide kavel bij voorkeur onder het gebouw;
	Overgang privé-openbaar	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw staat met zijn voeten in het park en/of het water. Er is een sterke interactie tussen de buitenruimtes op de eerste woonlaag (BG) en het parkmaaveld/waterlijn - Het deel van het gebouw onder de eerste woonlaag (laag (half)verdiepte garage, funderingslaag naar water en park) heeft een hoogwaardige afwerking die aansluit op het ontwerp van de gevel als geheel. Er is hier sprake van een woonbeleving. Volledig gesloten gevels zijn niet toegestaan

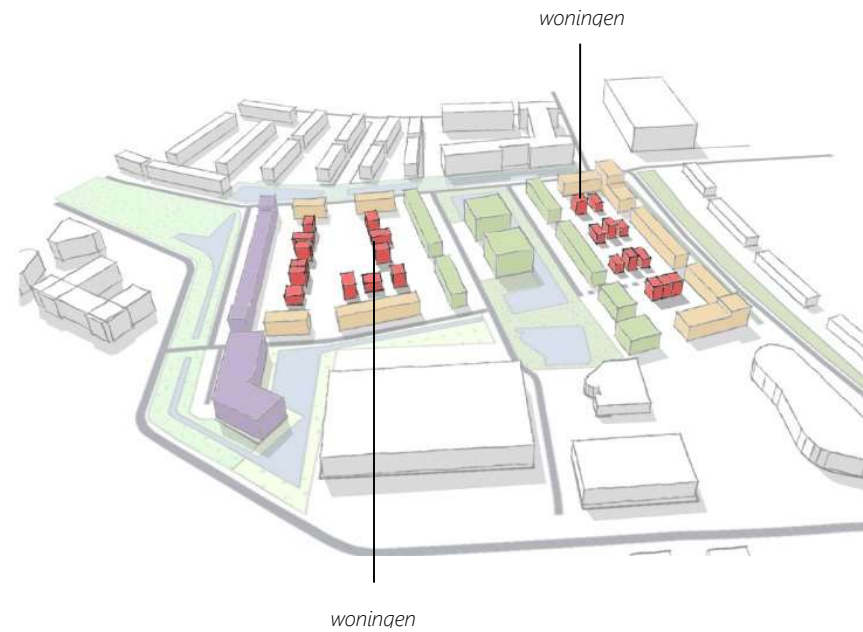


Referentiebeelden Bebouwing aan de groenblauwe as – Appartementsen in de groenzone: 1. Plastisch ontwerp, baksteenarchitectuur / 2. Verschillende hoogtes en vormen, lichte gevelsteen / 3. Gevelontwerp (met balkons) loopt door tot aan de waterlijn / 4. Geleding gevels

5.5 Deelgebied D: Grondgebonden woningen in de bouwvelden



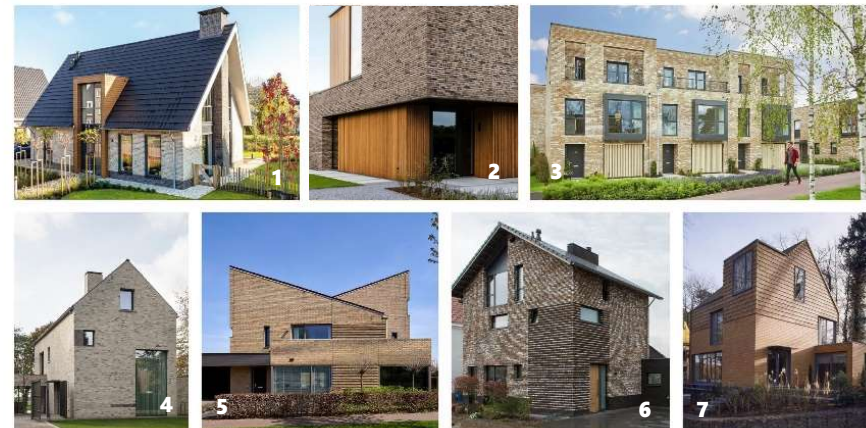
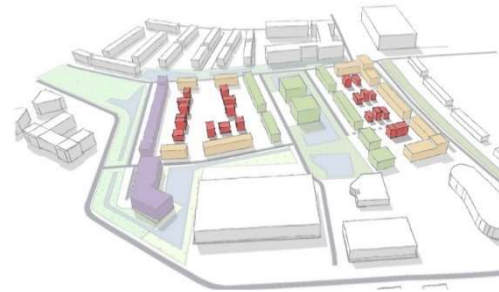
Structuurkaart Beeldkwaliteit met deelgebied D:
Grondgebonden woningen in de bouwvelden



Wensbeeld

Dit deelgebied betreft de binnenzijde van de twee bouwvelden. Ze kunnen op verschillende manieren ontwikkeld worden met verschillende grondgebonden typologieën. Omdat deze bebouwing niet direct aan de randen van het bouwveld staat is regieniveau 3 van toepassing. In dit deelgebied bestaan de gevels uit (gemêleerde) baksteen uit het kleurspectrum oker, geel, warm grijs, licht bruin.

Beeldkwaliteitscriteria D: Wonen in de bouwvelden		
Regieniveau 3: beperkte samenhang		
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing oriënteert zich op de wegen en aangrenzende groenzones - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan deze zijde en niet de garage. - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
Hoofdvorm	Typologie	- verschillende grondgebonden typologieën
	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> - Basis van 2 lagen met kap - 1 of 2 lagen plat is mogelijk - Accenten in 3 lagen mogelijk. Hierbij mag maximaal 50% van de breedte van de woning bestaan uit de derde laag.
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Zadeldak of lessenaarsdak, of samengesteld - Bij twee lagen: kap - Bij drie lagen: plat dak
	Accent	- Accenten in de kap en de gevel mogelijk
	Kaprichting	- vrij
Gevelaan-zicht	Gevelopbouw	- Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> - Bij rijen langer dan 4 woningen is in de gootlijn een geleding aanwezig die de lengte van het bouwblok doorbreekt - Bij meerdere woningen in een rij is er geleding in de gevelwand aanwezig
	Plasticiteit	- In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, accentvlakken in andere materialen mogelijk
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> - Gemêleerd kleurenspectrum, oker, geel, warm grijs, licht bruin - Accentkleuren mogelijk mits passend in het totaalbeeld



Referentiebeelden Wonen in de bouwvelden: 1. Lichte kleur baksteen / 2. Houtaccenten in de gevel mogelijk, in licht kleurenspectrum / 3. Bijzondere twee-onder-een kapwoning, plastisch volume / 4. Helder klaar volume / 5. A-symmetrische twee-onder-een kapwoning, bijzondere kapvorm / 6. Kleurvlakken in gevel mogelijk, hoekoriëntatie / 7. Doorbreken gootlijn met volume

5.6 Erfafscheidingen

Omschrijving en criteria

Een aantal beeldkwaliteitseisen is van belang voor een goede stedenbouwkundige samenhang binnen het plan en gelden voor alle bebouwingstypologieën.

Eisen met betrekking tot erfafscheidingen:

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang. De sturing beperkt zich tot voorschriften voor de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte en aan de parkeerhoven; deze dienen zo groen mogelijk te worden ingevuld.

- Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur. Zowel bij voortuinen, zijtuinen als achtertuinen;
- Gebouwde erfafscheidingen zijn alleen mogelijk wanneer ze onderdeel zijn van het architectonische ensemble en geen afbreuk doen aan het groene, landschappelijke beeld van de wijk;
- Gezamenlijke realisatie van erfafscheidingen is niet afdwingbaar, maar wel een pré voor de beeldkwaliteit.

Beeldkwaliteitscriteria Erfafscheidingen	
Situering	- Erfafscheiding aan achtertuin/ zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte
Hoogte	- Gebouwde erfafscheidingen zijn op de perceelsgrens aan de voorzijde van het perceel maximaal 1m hoog - Gebouwde erfafscheidingen zijn op de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel maximaal 2m hoog - Gebouwde erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens zijn bij woningen die met de zijdelingse perceelsgrens grenzen aan het openbare gebied max 1m hoog in de zone voorzijde perceelsgrens-achtergevel woning - Gebouwde erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens zijn bij woningen die met de zijdelingse perceelsgrens grenzen aan het openbare gebied max 2m hoog in de zone achtergevel woning-achterzijde perceelsgrens
Vormgeving	- Geheel groen - Geheel metselwerk - Hekwerk (gaas betongas of spijlen) ter ondersteuning van groen - Combinatie van bovengenoemde elementen - De erfafscheiding vormt een samenhang met het architectonische beeld van de woning
Materiaal	- Beplanting: inheemse soort - Muren: metselwerk, materiaalkeuze in lijn met materiaalkeuze woning
Kleurgebruik	- Kleurgebruik metselwerk in lijn met kleurgebruik woning

