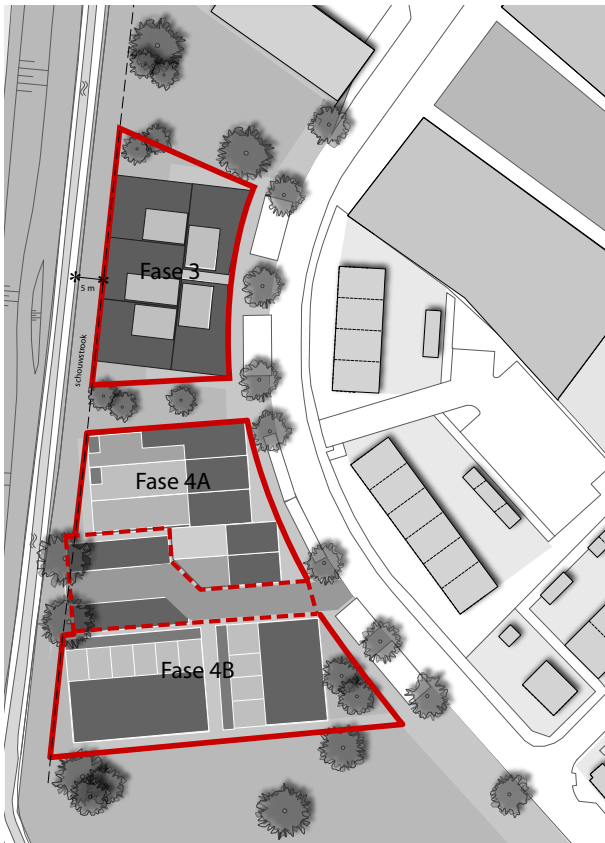


Samenhang

Burg. v. Sleenstraat Brielle



bouwblokken fase 3, fase 4a en 4b

Ten behoeve van de ontwikkeling van fasen 3 en 4 aan de Burgemeester van Sleenstraat zijn voor drie deelgebieden kavelpaspoorten opgesteld (zie kaartje fasen 3 en 4a en 4b).

Voor een samenhangende en goed op elkaar afgestemde ontwikkeling van fase 3 en 4 door verschillende partijen zijn een aantal algemene aspecten van belang.

Oriëntatie

De positionering van de verschillende bouwblokjes ten opzichte van elkaar langs de Burg. van Sleenstraat is belangrijk voor de beleving van de straat. De fasen liggen in een bocht waardoor de blokjes belangrijk zijn in het zicht en de begeleiding van de straat. De verschillende belangrijke zichtbare koppen in de bocht krijgen extra aandacht in het ontwerp door hoogteaccent, verbijzondering van de kap of gevelindeling.

Individualiteit en samenhang

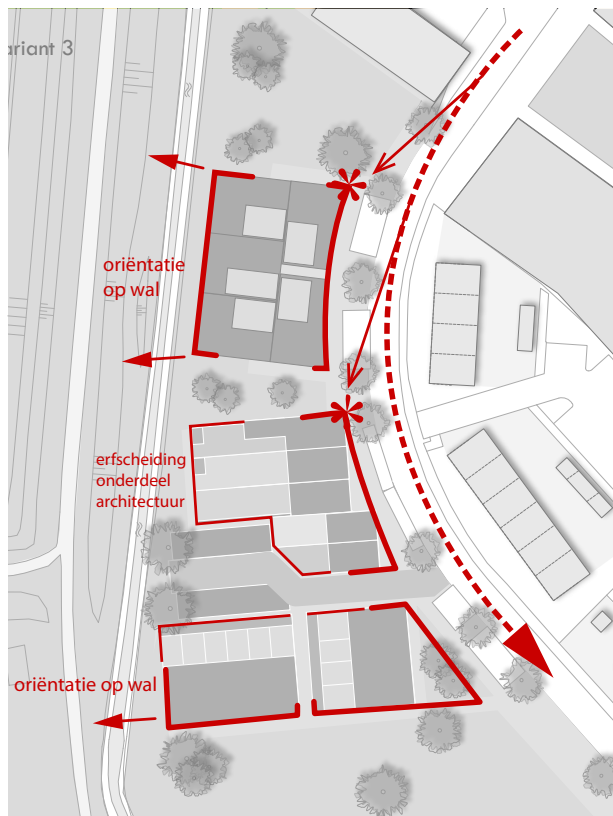
De straat krijgt een divers stedelijk uiterlijk passend binnen het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat er enerzijds tussen de bouwblokjes voldoende diversiteit nodig is zonder dat een kakafonie aan stijlen ontstaat en dat er binnen de bouwblokjes juist voldoende samenhang ontstaat.

- De blokjes zijn geen familie van elkaar, afzonderlijk herkenbaar ontwerp;
- De blokjes worden robuust vormgegeven krijgen een sobere doch zorgvuldige detaillering;
- Gevels bestaan voor minimaal 50 % uit baksteen (donkere tinten zoals rood, brui en antraciet) eventueel gecombineerd met andere materialen zoals hout, glas, metaal en beton;
- Gebruik van overwegend kappen:
 - > zadeldaken
 - > niet meer dan 2 dwarskappen naast elkaar
 - > terughoudend inzetten van accenten en rooilijnverspringing
 - > platte afdekking inzetten als accent op bijvoorbeeld hoeken.

Erfscheidingsen aan de openbare ruimte

Erfscheidingsen langs de openbare ruimte worden aan alle zijden ontworpen als onderdeel van het architectuur

- eenheid per blok of cluster;
- samenhang met het hoofdgebouw;
- geen schuttingen van hout of losse hekwerken;
- ontwerp in duurzaam materiaal, bij voorkeur baksteen eventueel gecombineerd met groen of open constructies.



oriëntatie en wanden

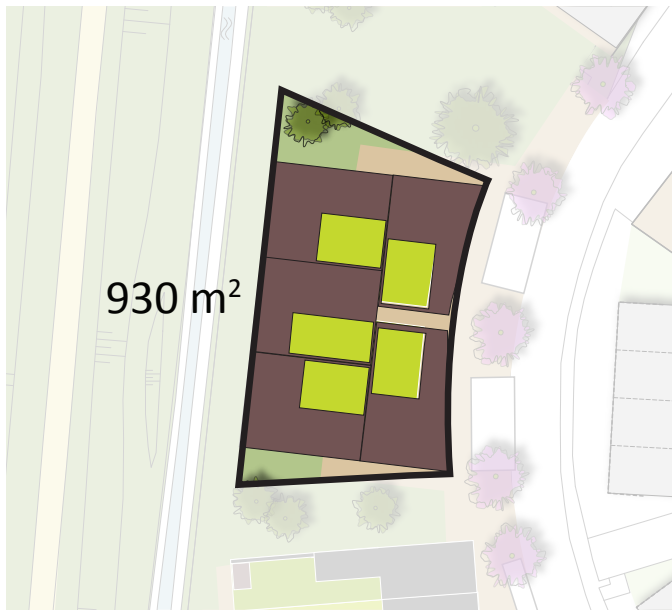


Fase 3

Kavelpaspoort **patiwoningen**

Burg. v. Sleenstraat Brielle

april 2015



Situatie

Planologische mogelijkheden

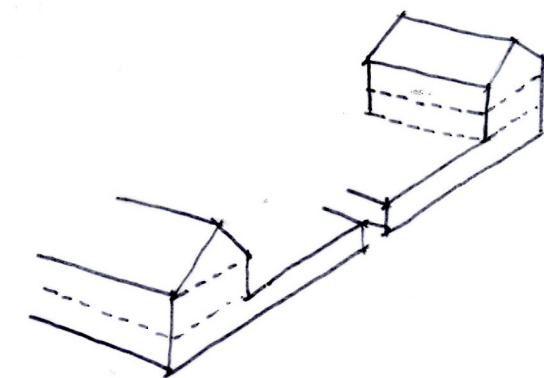
Hierna wordt een relevant overzicht geven van de planologische mogelijkheden voor de patio kavels, gebaseerd op het verkavelingsplan.

- Het totaal oppervlak van de ontwikkeling bedraagt 930 m²;
- Goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 7 m;
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10 m;
- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bedraagt ten hoogste 70% van de oppervlakte die niet door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- Goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

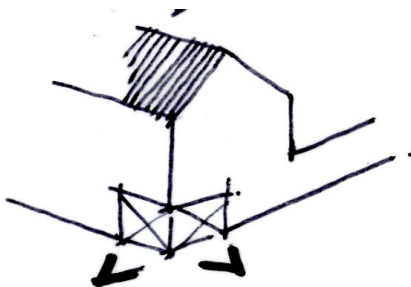
Beeldkwaliteit

De volgende aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen en de kavel zijn geformuleerd:

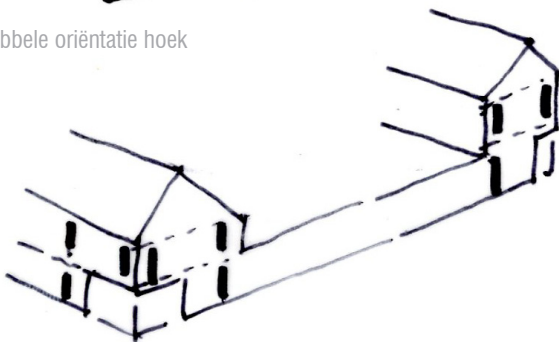
- **Oriëntatie:** het bouwblok heeft een alzijdige oriëntatie, meest representatieve gevel aan Burgemeester van Sleenstraat én de wal. Zij- en achtergevels aan openbare ruimte dienen met een zelfde zorg en detaillering ontworpen te worden als de voorgevels. Hoekwoningen krijgen een verbijzondering (zoals dakvorm) en hebben dubbele oriëntatie;
- **Samenhang** binnen bouwblok door eenduidige opbouw en verhoudingen van gevelopeningen;
- **Bouwlagen:** maximaal 2 bouwlagen met kap;
- **Kleur en materiaalgebruik:** het bouwblok heeft een eigen uitstraling en onderscheidt zich van aangrenzende bouwblokken. Baksteen in rode of bruine tinten. Eigentijdse inzet van materialen als zink en hout. Kozijnen en puin bij voorkeur terugliggend ten opzichte van het gevelvlak en uitgevoerd in hout;
- **Dak:** een platte afdekking van de onderbouw of kap en individuele kappen op de hogere delen (zadeldaken).
- **Overgang openbaar - privé:** een directe overgang naar openbare ruimte; geen voortuinen, maar toepassing van stoepen of smal terras.
- **Oplossing parkeren:** Norm 1.6 pp/ w
Dit mag op eigen kavel, of geclusterd in de openbare ruimte langs de Van Sleenstraat (8 pp bij 5 woningen). Minimaal 0,3 pp/w voor bezoekers in openbare ruimte.



kappen hoofdgebouw



dubbele oriëntatie hoek



samenhang gevelopeningen binnen blok



kapvorm



overgang prive-openbaar

FASE 4

april 2015

Kavelpaspoort stadswoningen

Burg. v. Sleenstraat Brielle



Situatie

Planologische mogelijkheden

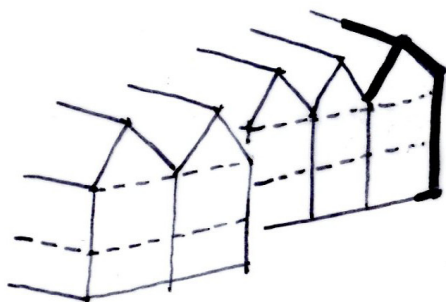
Hierna wordt een relevant overzicht geven van de planologische mogelijkheden voor de betreffende stadswoningen, gebaseerd op het verkavelingsplan.

- Het totaal oppervlak van de ontwikkeling bedraagt 800 m²;
- Goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 7 m;
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10 m;
- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte die niet door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen en gelegen is achter de voorgevel, met een maximum van 70 m²;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- Goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

Beeldkwaliteit

De volgende aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen en de kavel zijn geformuleerd:

- **Oriëntatie:** het bouwblok heeft een alzijdige oriëntatie, meest representatieve gevel aan Burgemeester van Sleenstraat. Zij- en achtergevels aan openbare ruimte dienen met een zelfde zorg en detaillering ontworpen te worden als de voorgevels. Hoekwoningen krijgen verbijzondering (zoals dakvorm) en dubbele oriëntatie;
- **Samenhang** Zowel het volgen van de bocht in de straat met de gevellijn of een lichte verspringing zijn mogelijk. Samenhang binnen bouwblok door eenduidige opbouw en verhoudingen van gevelopeningen;
- **Bouwlagen:** maximaal 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen;
- **Geleding:** benadrukken afzonderlijke woningen door parcelering / verticale geleding en door individuele kappen;
- **Kleur en materiaalgebruik:** het bouwblok heeft een eigen uitstraling en onderscheidt zich van aangrenzende bouwblokken. Toepassing van baksteen in rode of bruine tinten. Eigentijdse inzet van materialen als zink en hout. Kozijnen en puin bij voorkeur terugliggend ten opzichte van het gevelvlak en uitgevoerd in hout;
- **Dak:** Individuele kappenstructuur van zadeldaken met eventueel accenten in de kap op hoeken door bijvoorbeeld hoge dakkapel of een uitzondering in het pannendak.
- **Overgang openbaar - privé:** een directe overgang naar openbare ruimte; geen voortuinen, maar toepassing van stoepen, trapjes of smal terras;
- **Oplossing parkeren:** Gezamenlijke oplossing bewonersparkeren fase 4. Minimaal 0,3 pp/w voor bezoekers in openbare ruimte. Ondergronds parkeren kan worden toegepast (geen vereiste)



verbijzondering kop



dubbele oriëntatie hoek



samenhang gevelopeningen binnen blok



samenhang gevelopeningen



dubbele oriëntatie hoek

FASE 4

april 2015

Kavelpaspoort **BenedenBovenwoningen (BeBo)**

Burg. v. Sleenstraat Brielle



Planologische mogelijkheden

Hierna wordt een relevant overzicht gegeven van de planologische mogelijkheden voor betreffende Beneden Boven woningen (BeBo), gebaseerd op het verkavelingsplan.

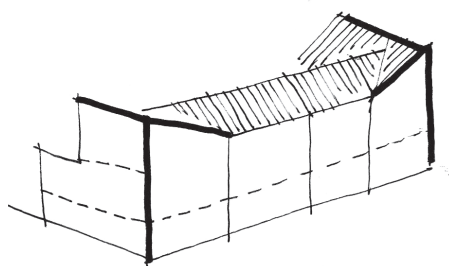
- Het totaal oppervlak van de ontwikkeling bedraagt 1190 m²;
- Goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 7 m;
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10 m;
- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte die niet door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen en gelegen is achter de voorgevel;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- Goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

Beeldkwaliteit

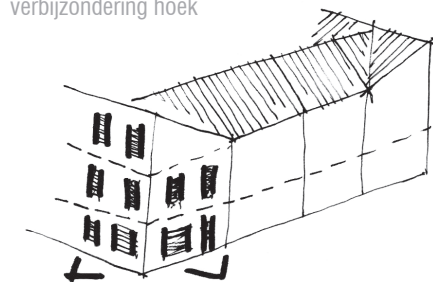
De volgende aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen en de kavel zijn geformuleerd:

- **Oriëntatie:** het bouwblok heeft een alzijdige oriëntatie, meest representatieve gevel aan Burgemeester van Sleenstraat en richting de wal. Zij- en achtergevels aan openbare ruimte dienen met een zelfde zorg en detaillering ontworpen te worden als de voorgevels. Hoekwoningen krijgen verbijzondering (zoals dakvorm) en dubbele oriëntatie;
- **Bouwlagen:** maximaal 2 bouwlagen met kap of op de kop 3 bouwlagen mogelijk (accent).
- **Geleding:** benadrukken parcelering en samenhang gevelopeningen
- **Balkons en galerijen:** eventuele balkons en loggia's aan de voorzijden benadrukken de geleding. Buitengalerijen alleen aan de achterzijden.
- **Kleur en materiaalgebruik:** het bouwblok heeft een eigen uitstraling en onderscheidt zich van aangrenzende bouwblokken. Baksteen in rode of bruine tinten. Eigentijdse inzet van materialen als zink en hout. Kozijnen en puin bij voorkeur terugliggend ten opzichte van het gevelvlak en uitgevoerd in hout;
- **Dak:** toepassing van langskappen (zadeldaken) met accent op de kop (nokverdraaiing en/of platte afdekking. Aanbouwen e.d. worden bij voorkeur voorzien van plat dak;
- **Overgang openbaar - privé:** een directe overgang naar openbare ruimte; geen voortuinen, maar toepassing van stoepen, trapjes of smal terras;
- **Oplossing parkeren:** Gezamenlijke oplossing bewonersparkeren fase 4. Minimaal 0,3 pp/w voor bezoekers in openbare ruimte. Ondergronds parkeren kan worden toegepast (geen vereiste)

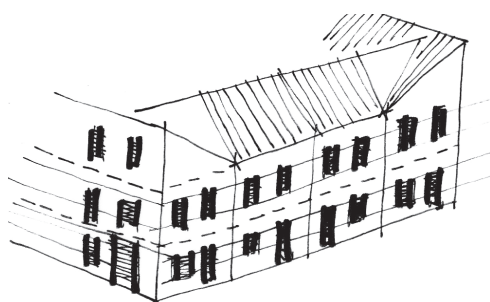
Situatie



verbijzondering hoek



dubbele oriëntatie hoek



samenhang gevelopeningen binnen blok



samenhang binnen bouwblok in kleur en materialisering



dubbele oriëntatie