

BIJLAGE 3 - Beeldkwaliteitsparagraaf Visserijkade

Voor de mogelijke herontwikkeling van het terrein van D-winkels zijn globale stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan als onderdeel van de wijzigingsmogelijkheid voor dit terrein. Als aanvulling hierop zijn onderstaande beeldkwaliteitsregels van toepassing, teneinde welstandshalve te beschikken over een formeel toetsingskader voor deze ontwikkeling en de gewenste beeldkwaliteit voor deze locatie te borgen. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels.

Als basis voor de gewenste beeldkwaliteit geldt het 'Beeldkwaliteitplan Haven, fase 2 (zuid)', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 april 2013. De relevante beeldkwaliteitsregels uit dit plan zijn in deze beeldkwaliteitsparagraaf overgenomen. Daar waar nodig voor deze specifieke ontwerpogave zijn deze aangepast en aangevuld. Tevens vindt op dit moment (2015-2017) de concrete planuitwerking plaats van het project Haven, fase 2 (zuid), waarbij afstemming met ingezette bebouwingsbeeld hiervan gewenst is.

Er is een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsregels voor het gewenste bebouwingsbeeld langs de Visserijkade en de Mr. E.N. Rahusenstraat. Tevens zijn kwalitatieve oplossingen voor het parkeren, het laden en lossen en de inrichting van het daklandschap van de winkel met bovenliggende woningen hierin opgenomen. Het openbare parkeerterrein aan de Visserijkade valt buiten de wijzigingszone voor de nieuwbouw. In overleg met de gemeente kan de vormgeving en inrichting hiervan worden geoptimaliseerd in afstemming op de nieuwbouw.

Bebouwingsbeeld Visserijkade

Het bebouwingsbeeld langs de Visserijkade sluit aan op het gewenste beeld van de Prins Hendrikkade, zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitplan Haven, fase 2 (zuid).

Kenmerkend hierbij is een samenhangend bebouwingsbeeld van rijzige individuele panden met overwegend kappen haaks op de kade en een architectuurbeeld dat refereert aan de architectuur van de voormalige haven met een ingetogen kleur- en materiaalgebruik en detaillering.

Voor de Visserijkade gelden de volgende beeldkwaliteitsregels:

Kapvorm en -richting

- toepassen van een zadeldak of plat dak
- variatie in kapvorm en -richting per bouwblok, met een evenwichtige compositie per bouwblok en van het kadefront als geheel
- kaprichting overwegend dwarskap (tenminste de helft van de kappen per bouwblok haaks op de kade)
- ten hoogste drie panden met gelijke kapvorm naast elkaar
- specials: bij bijzondere hoek/poortwoning is een afwijkende hoofdvorm toegestaan

Gevelindeling

- panden variëren van drie bouwlagen met kap tot vier bouwlagen met plat dak, inclusief de winkellaag
- panden worden overwegend in één voorgevelrooilijn geplaatst
- toepassing van verschillende pandbreedten, o.a. door variatie in beukmaten
- gevelindeling per pand variëren met individuele uitstraling
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand en de panden hebben een verticaal karakter

- samenhangende visie op de behandeling van de plint, waarbij de winkellaag pandgewijs wordt opgedeeld en de panden op de grond staan
- expeditiezone: het laden en lossen vindt inpandig plaats en wordt architectonisch geïntegreerd in het gevelontwerp
- oriëntatie op de kade en op de daktuin (zie detaillering)
- specials: bij bijzondere hoek/poortwoning is een afwijkende gevelindeling toegestaan

Materiaal- en kleurgebruik

- metselwerk als hoofdmateriaal in de gevel met ingetogen en harmonisch kleurgebruik in verlopende aardetinten van donker naar licht, met incidenteel wit als accentkleur
- variatie in kleurgebruik en/of textuur per maximaal drie panden met harmonie in een bouwblok
- kappen uitvoeren als pannendaken met zwarte en/of oranje keramische pannen
- toepassen van natuurlijke materialen, kozijnen bij voorkeur in hout of gemoffeld metaal
- specials: bij bijzondere hoek/poortwoning gelden dezelfde criteria

Detaillering

- toepassen van industriële en sobere detaillering, geïnspireerd op de architectuur van de voormalige haven
- expressie refererend aan het (voormalige) havenkarakter, o.a. door toepassing steen met reliëfwerking
- toegevoegde elementen aan de voorzijde (o.a. trappen, bordessen, dakkapellen, luifels) vormgeven in lijn met de architectuur van het geheel, eventuele dakkapellen bij voorkeur als gevelverhoging
- HWA's zorgvuldig vormgeven ter plaatse van de gevelovergangen
- balkonhekken transparant vormgeven in metaal met spijlen en incidenteel glas
- zorgvuldige vormgeving en (groene) inrichting van het daklandschap boven de winkel, zoals een (gemeenschappelijke) daktuin
- zorgvuldige vormgeving en (groene) inrichting van het parkeren op eigen terrein
- het ontwerp van erfafscheidingen en bergingen sluit aan bij de architectuur van de woningen danwel bij het (groene) karakter van de daktuin
- specials: bij bijzondere hoek/poortwoning gelden dezelfde criteria

Bebouwingsbeeld Mr. E.N. Rahusenstraat

Het bebouwingsbeeld langs de Mr. E.N. Rahusenstraat sluit aan op het gewenste beeld van de woonstraten, zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitplan Haven, fase 2 (zuid).

Kenmerkend hierbij is een samenhangend beeld van kleinschalige bouwblokken met overwegend grondgebonden woningen met een individuele uitstraling en kappen overwegend evenwijdig aan de straat. Het architectuurbeeld is eenduidig en sluit aan bij de traditionele 'dorpse' (baksteen-) architectuur van de aangrenzende woonbuurt.

Voor de Rahusenstraat gelden de volgende beeldkwaliteitsregels:

Kapvorm- en richtingen

- toepassen van een zadeldak en incidenteel een plat dak
- variatie in kapvormen en -richtingen, met een evenwichtige compositie per bouwblok en in het straatbeeld als geheel
- kaprichting overwegend langskap (evenwijdig aan de straat) met incidenteel toepassing van een dwarskap

- ten hoogste vijf panden met een langskap naast elkaar
- ten hoogste drie panden met een dwarskap naast elkaar
- specials: bij bijzondere (hoek)woningen gelden dezelfde criteria, waarbij een samengestelde kapvorm niet is uitgesloten

Gevelindeling

- panden variëren in twee bouwlagen met kap tot drie bouwlagen met plat dak, inclusief de winkellaag
- wisselende goot- en nokhoogten en plint binnen een bouwblok als gevolg van het aanwezige maaiveldverloop
- toepassing van wisselende voorgevelrooilijn, waarbij panden in de voorgevelrooilijn worden geplaatst of één meter naar achteren
- ten hoogste vijf panden naast elkaar liggen in één voorgevelrooilijn
- bouwblokken en straatbeeld als eenheid ontwerpen met een individuele benadering per pand met overwegend verticale geleding
- oriëntatie op de woonstraat, met overwegend voordeuren aan de straat en voortuinen
- de (achterliggende) winkellaag is niet prominent in het gevelbeeld aanwezig
- toepassing van een specifieke (grondgebonden) woningtypologie ter plaatse van de (achterliggende) winkellaag, zoals een rugzak- of starterswoning
- specials: bij bijzondere (hoek)woningen gelden dezelfde criteria

Materiaal- en kleurgebruik

- metselwerk als hoofdmateriaal in de gevel met ingetogen kleurgebruik in donkere aardetint(en)
- eenduidig kleurgebruik per bouwblok met verbijzonderingen in wit stucwerk, witgeschilderd metselwerk of alternatief
- kappen uitgevoerd als pannendaken met oranje keramische pannen
- toepassing van natuurlijke materialen, kozijnen bij voorkeur in hout
- specials: bijzondere (hoek)woningen worden vormgegeven als verbijzonderingen/accenten

Detailering

- detailering is geïnspireerd op traditionele 'dorpse' architectuur, die contrasteert met de architectuur van de kade
- expressie refererend aan het dorpse karakter van de aangrenzende woonbuurt
- toegevoegde elementen aan de voorzijde (o.a. erkers, luifels en dakkapellen vormgeving in lijn met de architectuur van het geheel)
- HWA's zorgvuldig vormgeven ter plaatse van de gevelovergangen
- het ontwerp van erfafscheidingen en bergingen sluit aan bij de architectuur van de woningen danwel bij het informele (groene) karakter van de daktuin of binnenhof
- specials: bij bijzondere (hoek)woningen gelden dezelfde criteria