



**Uitgangspunten
ontwikkellocatie Ventura
Harga | Schiedam**

Uitgangspunten ontwikkellocatie Ventura Harga | Schiedam

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Duurzame woonomgeving	7
3. Raamwerk Harga	9
4. Ruimtelijk beeld Ventura	17
5. Beeldkwaliteit bebouwing	31

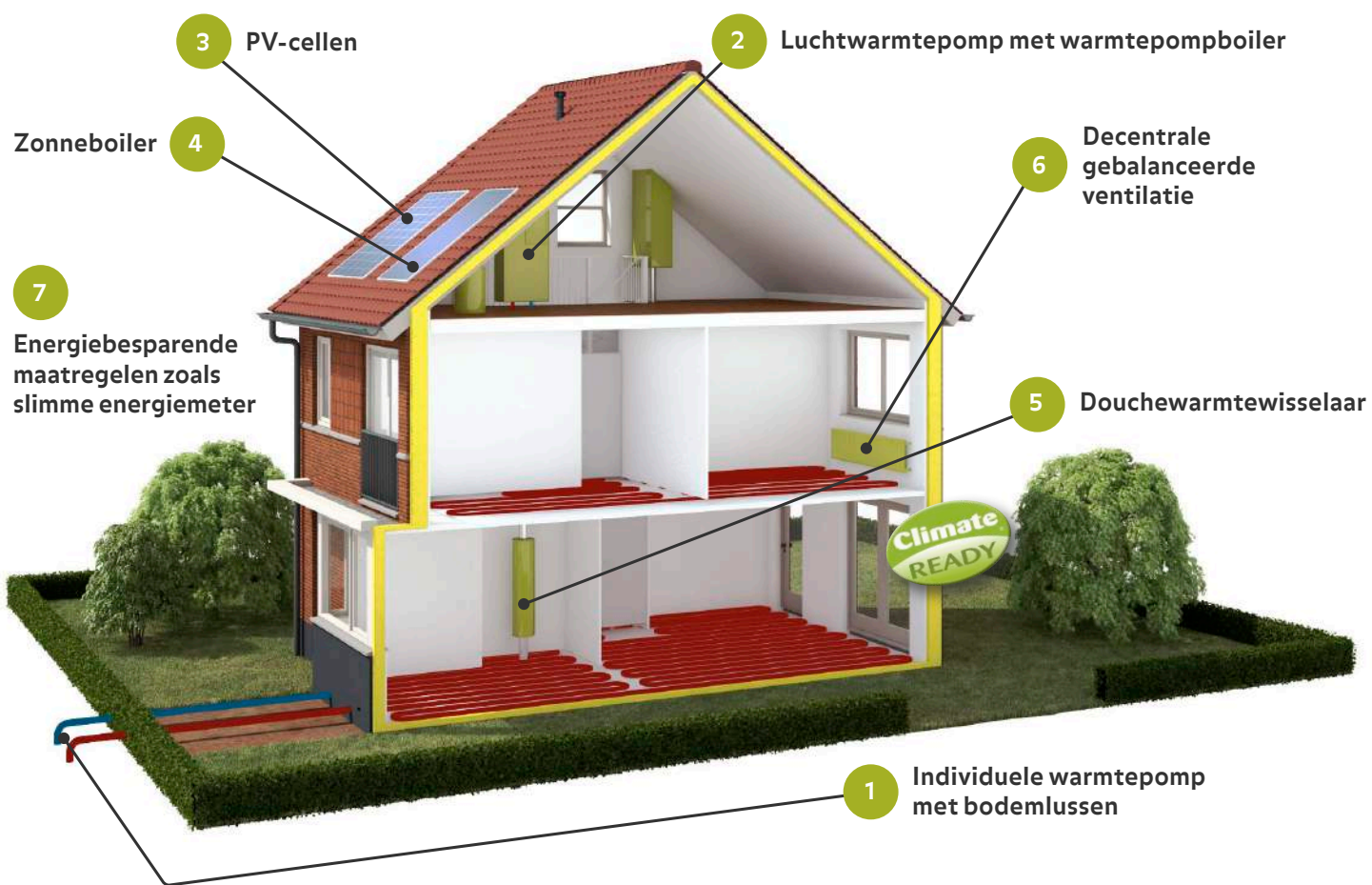




1 Inleiding

De locatie Ventura betreft de driehoekige locatie tussen de Olympiaweg en de Sportlaan. In de ontwikkelvisie 'Schiedam in beweging' wordt beschreven hoe het sportpark Harga in de toekomst zal transformeren naar een gemengd gebied met sport aan de zijde van de A4, bedrijvigheid tegen de A20 aan en wonen aan de stadskant van Harga. De nieuwe woonwijk bestaat uit drie delen. Binnen dit geheel is de locatie Ventura de eerste die als woongebied ontwikkeld wordt. In oppervlak betreft het circa een kwart van de gehele woningbouwlocatie. In dit document laten we zien hoe Ventura kan transformeren naar een duurzame woonwijk die aansluit op het groene en sportieve karakter van de omgeving. De uitgangspunten zoals beschreven in dit document gelden voor de ontwikkeling van Harga als geheel, waarbinnen Ventura een logische eerste stap vormt en als katalysator werkt.

Het ruimtelijk beeld voor Ventura wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hierin worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven voor een prettige woonwijk en een duurzaam openbaar gebied. Daarbinnen blijven verschillende architectonische uitwerkingen mogelijk.



2 Duurzame woonomgeving

Ventura wordt een duurzame woonwijk, een verrijking voor het palet aan woonmilieus in Schiedam. VolkerWessels gaat de locatie ontwikkelen en bouwen volgens het concept PlusWonen. Dit concept integreert efficiënt en betaalbaar bouwen met een hoge kwaliteit, een grote keuzevrijheid voor de consument en een duurzame manier van bouwen. Voor de bebouwing worden woningen standaard opgeleverd met een EPC van 0,54. Door als koper te kiezen voor allerlei opties kan de woning worden verbeterd tot een woning met een energie neutraal label.

De duurzame ambitie geldt niet alleen voor de bebouwing maar ook voor de woonomgeving. Ventura wordt ontwikkeld tot een woonmilieu met een sterke identiteit. De transformatie van de locatie draagt bij aan het vergroten van de belevingswaarde van het gebied.

In het stedenbouwkundig plan wordt op verschillende vlakken aandacht geschonken aan duurzaamheid, ecologie en toekomstwaarde.

- Woningen worden op de zon georiënteerd met de voor- of de achterzijde zodat maximaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne energie en dakvlakken geschikt zijn voor PV cellen. De gehele wijk is "all electric".
- Bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden, ingepast en versterkt zodat ecologische systemen zo beperkt mogelijk worden aangetast en waar nodig verbeterd.
- De wijk maakt onderdeel uit van een duurzaam watersysteem met natuurlijke doorstroming en voldoende bergingscapaciteit. Er worden nieuwe watergangen aangelegd in het gebied.
- Brede en natuurlijke oevers bieden plaats aan flora en fauna.
- Verharding wordt smal gedimensioneerd en bestaat zoveel mogelijk uit doorlatende verharding waarbij regenwater zo direct mogelijk op het open water kan worden geloosd.
- Stimuleren van fietsgebruik door kwalitatief hoogwaardige en snelle fietsroutes o.a. richting het centrum van Schiedam.
- Creëren van speel-, ontmoetings- en verblijfsruimte op straat door het concentreren van geparkeerde auto's elders.
- Het realiseren van een sociaal sterke wijk door het realiseren van woningen voor verschillende doelgroepen en het stimuleren van contact en ontmoeting in de openbare ruimte.



huidige situatie

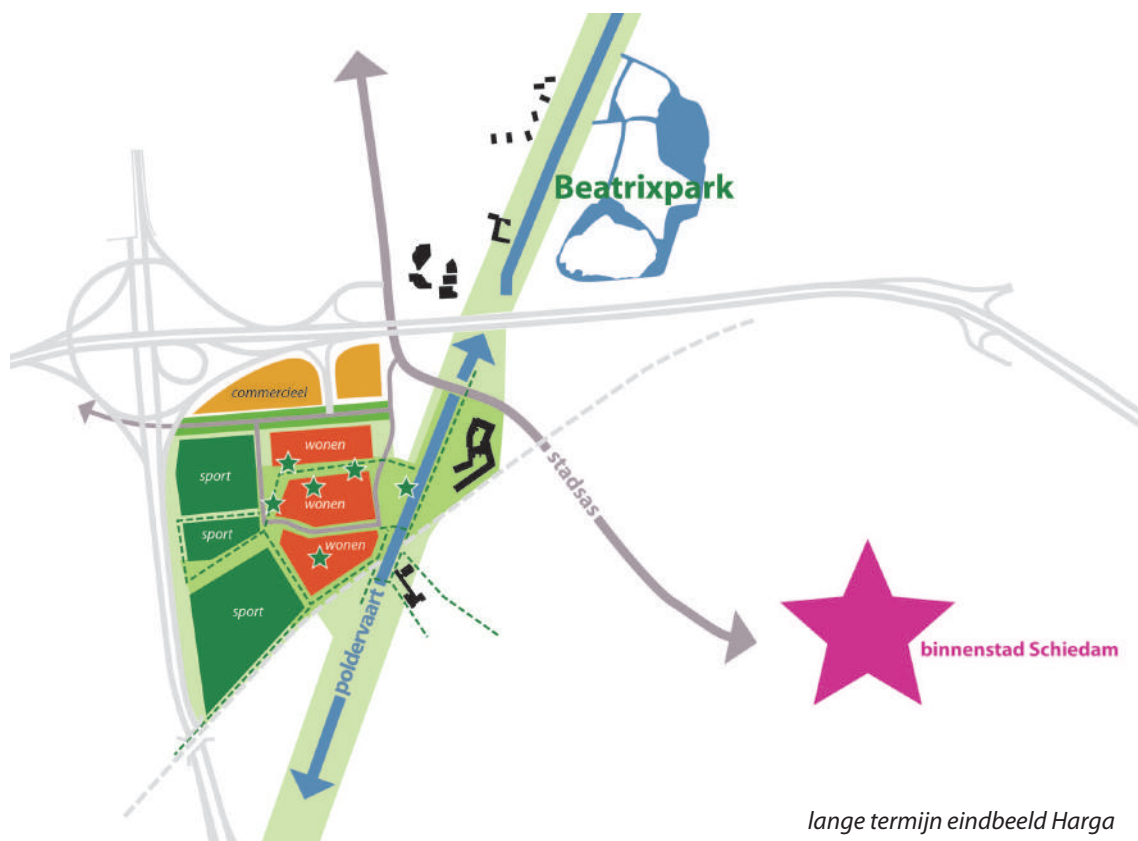
3 Raamwerk Harga

Door de transformatie van de sportparken op Harga, komt er een ontwikkellocatie van 19 hectare vrij voor wonen en andere voorzieningen. Met deze mix aan functies kan Harga langzaam en in kleine stappen uitgroeien tot een betekenisvol gebied voor heel Schiedam. Binnen Harga zal uiteindelijk een duidelijke zonering ontstaan. Tussen de Hargalaan en de A20 is ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen en/of bedrijven direct aan de snelwegafslag.

Het nieuwe sportpark Harga is 14 hectare groot en is langs de A4 gesitueerd zodat de woningen op afstand blijven van de snelwegen.

De woonbuurt komt te liggen tussen het sportpark en de Poldervaart. Hier is ruimte voor een suburbane grondgebonden compacte woonwijk van circa 500 woningen in het bereikbare en middeldure segment. In Harga gaan we uit van het bestaande ruimtelijke raamwerk van groen, water en wegen. Op deze manier is een langzame transformatie van het gebied mogelijk zonder grote voorinvesteringen. De groenstructuur krijgt tegelijkertijd met de woningbouwontwikkeling een kwaliteitsverbetering waardoor het recreatieve potentieel van Harga wordt vergroot.

Groenverbindingen door de woonbuurt verbinden de woningen met het sportpark en de Poldervaart. De woonwijk wordt ontsloten vanaf de Olympiaweg, welke wordt verlengd in de richting van de parkeerplaats van het ziekenhuis naar de rotonde op de Hargalaan.





commercieel

commercieel

mogelijke woonlocatie
in latere fase

sport

1

mogelijke woonlocatie
in latere fase

3

sport

2

wonen

4

poldervaart

Toekomstige groenstructuur

Sportcomplex Harga is in zijn huidige opzet een klassiek sportpark met veel afgesloten sportcomplexen en een groene uitstraling. De ecologische kwaliteit ligt vooral in de grootte en aaneengeslotenheid van het gebied. De aanwezige, robuuste groenstructuur ondersteunt zowel de stadsecologische waarde van Harga, als ook de belevingswaarde van sporten in een groene omgeving.

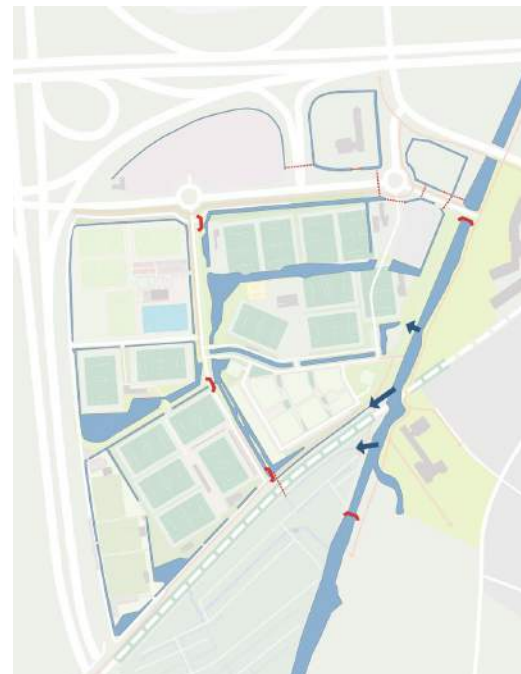
Het bestaande ruimtelijk raamwerk wordt bij de transformatie zoveel mogelijk hergebruikt. Het opgaand groen, het water, de Olympiaweg en een aantal sportvelden zijn ingepast in de nieuwe plannen voor Harga. De nieuwe groenstructuur bestaat uit vier onderdelen.

- **Groen hart:** Zowel het sportgedeelte als het woongedeelte krijgen een groen hart met een grote waterpartij die verkeersluw is en een grote verblijfskwaliteit heeft. Beide delen zijn met elkaar verbonden over de Olympiaweg heen. Dit groene midden is het actieve, bruisende hart van het nieuwe Harga en kent een intensief gebruik. In het midden bevindt zich een grote waterpartij met brede natuurlijke oevers en verschillende speel- en sportplekken, wandel- en trimroutes en het terras van het clubgebouw van HBSS.
- **Olympiasingel:** De Olympiaweg wordt ter hoogte van Ventura getransformeerd tot Olympiasingel. De singel vormt het visitekaartje voor de woningbouwontwikkeling. De singel verbindt het groene hart via Ventura met de groene zone langs de Poldervaart. De Olympiasingel maakt onderdeel uit van een nieuw recreatief parcours dat intensief gebruikt zal gaan worden door de nieuwe bewoners en bezoekers van het sportpark.
- **Poldervaart:** Het groen langs de Poldervaart vormt een parkachtige zone met een natuurlijke inrichting, waarbij zoveel mogelijk van de bestaande beplanting behouden blijft. De zone langs de Poldervaart speelt een belangrijke rol in het lokale en regionale fietsnetwerk. Sociale controle speelt hier een belangrijke rol. Overig recreatief gebruik is vrij extensief. In de zone kan gespeeld worden met natuurlijke materialen op informeel ingerichte plekken.
- **Randen:** De zone richting het spoor is natuurlijk en ruig. Waterpartijen, riet en elzenbosjes wisselen elkaar af. In de overgang van nat naar droog kan een grote soortenrijkdom ontstaan in flora en fauna. Het groen fungeert eveneens als geluidsbuffer richting het spoor.

Toekomstige waterstructuur

Sportpark Harga bevindt zich in twee verschillende peilgebieden. De Poldervaart heeft een eigen peil. In de nieuwe waterstructuur blijven deze verschillen bestaan waardoor het water in het woongebied hoger ligt dan het water op het sportcomplex. Middels stuwen en een inlaat vanaf de Poldervaart zijn de verschillende systemen met elkaar verbonden.

Door de transformatie van sportvelden naar woningbouw neemt de verharding in het gebied fors toe. Op basis van een watercompensatie berekening is bepaald hoeveel nieuw water in het gebied moet worden toegevoegd. Het getekende raamwerk voorziet hierin. De nieuwe waterstructuur vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van Harga. Het Groene hart en de Olympiasingel spelen hierin een cruciale rol.





autoluwe zone

fietsroute oprijjloper

autoluwe zone

recreatieve route

fietspad

toekomstige situatie ontsluiting

Toekomstige ontsluiting

Auto

De Hargalaan is de hoofdontsluiting van Schiedam die direct op de A4/A20 aantakt. Er worden geen woningen of sportcomplexen direct aan de Hargalaan ontsloten.

Op de Olympiaweg bevindt zich zowel woonverkeer als verkeer naar de sportvelden, waardoor de intensiteit op piekmomenten hoog kan zijn. Het profiel van de Olympiaweg blijft daarom in zijn huidige opzet bestaan met vrijliggende fietspaden. De Olympiaweg heeft een breed groen profiel en scheidt ruimtelijk de sportcomplexen van het woongebied.

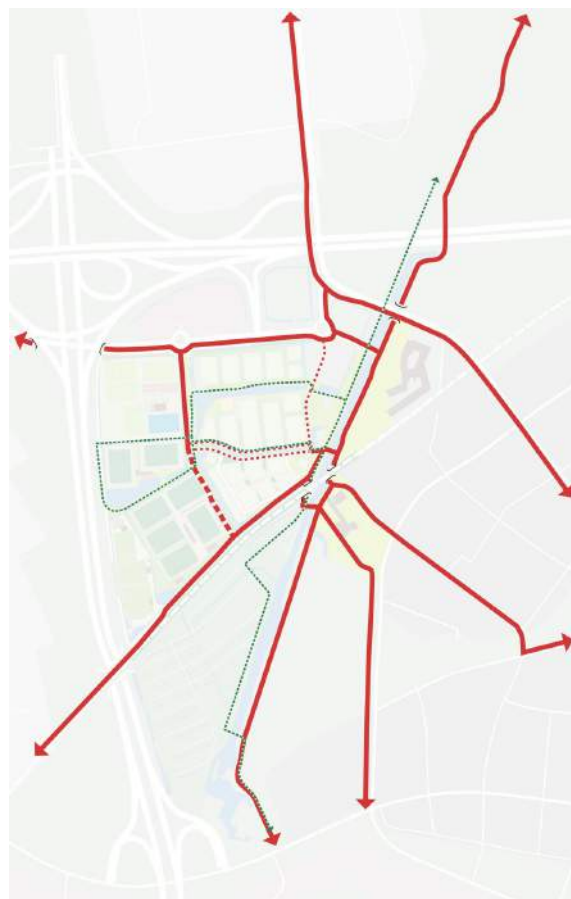
Op het punt dat de Olympiaweg naar het oosten afbuigt verandert het profiel van de Olympiaweg naar de Olympiasingel. Een statige singel die het hart vormt van de woonbuurten aan weerszijden van de singel en uitzicht biedt op het groen rondom de Poldervaart.

In het derde deel van de ontsluitingsstructuur, aan de zijde van de Poldervaart, vormt de Olympialaan de rand van het woongebied. De woonbuurten worden alleen vanaf de Olympiaweg/singel/laan ontsloten en hebben ieder hun eigen stratenpatroon. In het midden van de noordelijke twee buurten ligt het groene hart. Het stratenpatroon van beide buurten wordt hier niet gekoppeld zodat het hart een autoluw verblijfsgebied wordt. De Olympiasingel is het midden van beide zuidelijke buurten.

Langzaamverkeer

De huidige langzaamverkeersverbindingen tussen Harga en de rest van de stad zijn beperkt en slecht van kwaliteit. Bij de ontwikkeling van Ventura moeten de routes naar de stad en naar omliggende recreatiegebieden worden verbeterd. Meest essentieel daarbij is het maken van een goede fietsverbinding over de Poldervaart in het verlengde van de nieuwe singel. Via de Poldervaart is het Beatrixpark snel bereikbaar. Met het verbeteren en sociaal veiliger maken van de doorgang onder het spoor is de binnenstad beter bereikbaar.

Voor voetgangers, hardlopers en skaters wordt voorgesteld een recreatieve route aan te leggen die het sportcomplex, het groene hart van de woonbuurt, de singel en de Poldervaart met elkaar verbinden.



toekomstige situatie fietspaden



Fasering en samenhang

Het hierboven beschreven ruimtelijk raamwerk is robuust en duurzaam zodat het in de loop van de tijd verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in zich op kan nemen. Door de gefaseerde ontwikkeling ligt het eindbeeld niet vast. Per ontwikkelfase zullen het programma en de woningtypen worden afgestemd op de behoefte en de ambitie van de ontwikkelende partij. Het raamwerk is echter bepalend voor de sfeer en het karakter van Harga. Grote delen daarvan zijn bestaande, groene, elementen, andere delen krijgen geleidelijk vorm naarmate de ontwikkeling vordert.

Binnen het huidige sportpark Harga is Ventura is de eerste locatie die transformeert naar woongebied. De bebouwing aan de nieuwe Olympiasingel vormt samen met enkele hoogteaccenten het visitekaartje voor de woningbouwontwikkeling van het geheel. In Ventura wonen de pioniers. Door in Ventura in te zetten op een hoogwaardige duurzame ontwikkeling in een goed verkoopbaar segment wordt een positief signaal afgegeven voor de potenties van Harga als woningbouwlocatie. Ventura heeft als woonbuurt veel interne kwaliteiten nodig om als goede pionier op de markt gezet te worden.

De waardestijging van Harga als woonlocatie zal geleidelijk groeien door de transformatie naar woongebied en het versterken en verbeteren van de recreatieve en groene omgeving. Door de toevoeging van de singel en het groene hart zal Harga transformeren naar een aantrekkelijk, gemengd sport- en woongebied dat zich, positief, onderscheidt van andere gebieden in Schiedam. Door de waardestijging die in het gebied plaatsvindt, zijn rondom het groene hart woningen in het midden- en hoge segment kansrijk. Naast de duurzame ambitie kunnen hier ook meer bijzondere woningtypes ontwikkeld worden.

De drie deelgebieden worden in verschillende perioden gebouwd. Desalniettemin vormen zij straks een één woonwijk met één woonmilieu. De samenhang wordt verkregen door het raamwerk en de aanwezigheid van (volwassen) groen in het woongebied. Daarnaast is verwantschap in architectuur ter plaatse van de hoofdstructuur belangrijk. Hoewel de drie buurten onderling een eigen signatuur kunnen hebben vormen de Olympiasingel en het groene hart inclusief omliggende bebouwing architectonische ensembles.





Harga eerste fase

4 Ruimtelijk beeld Ventura

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Ventura is een duurzame woonwijk met een prettige woonomgeving. De hoofdstructuur van Ventura wordt bepaald door de verschillende randen: de Olympiasingel, de Poldervaartzone en de groene randen naar spoor en sportpark.

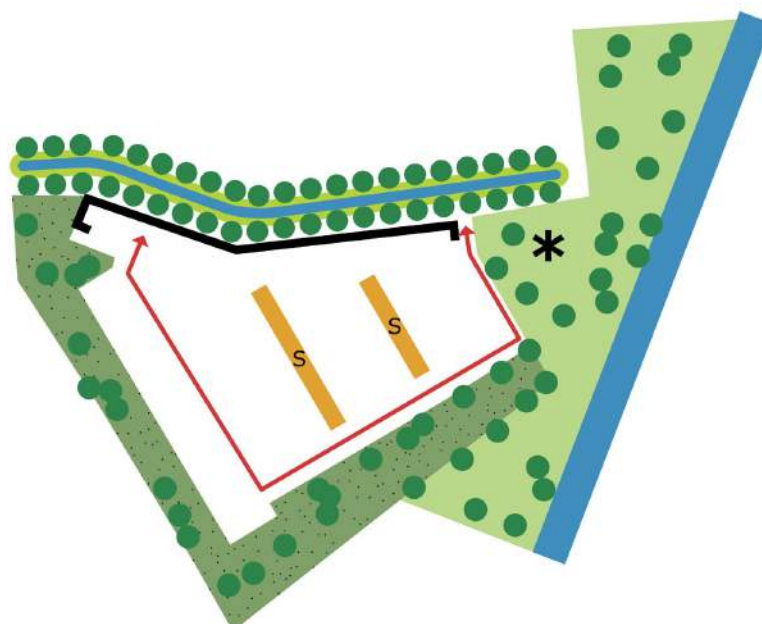
Ventura is het eerste woningbouwplan voor Harga. Harga wordt hiermee op de kaart gezet en moet als woningbouw locatie ontdekt worden door Schiedammers. Om een divers woonmilieu aan te bieden en om een hoge omgevingskwaliteit direct bij de woningen te realiseren introduceren we twee speelstraten. Er zijn twee speelstraten die de centrale verblijfs-, ontmoetings- en speelplekken vormen voor de buurt. Daarnaast bevindt zich in het gebied één woonstraat voor het autoverkeer waaraan ook de meeste parkeerplaatsen gelegen zijn.

Op de locatie kunnen ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd. De bebouwing zal voornamelijk bestaan uit eengezinswoningen. Twee plekken lenen zich voor een hoogteaccent. De maximale hoogte hiervan wordt bepaald door de molenbiotop van de Babbersmolen. De ene locatie ligt aan de Olympiasingel en vormt de kop van Ventura aan de sportparkzijde. De andere locatie betreft de groenzone langs de Poldervaart.

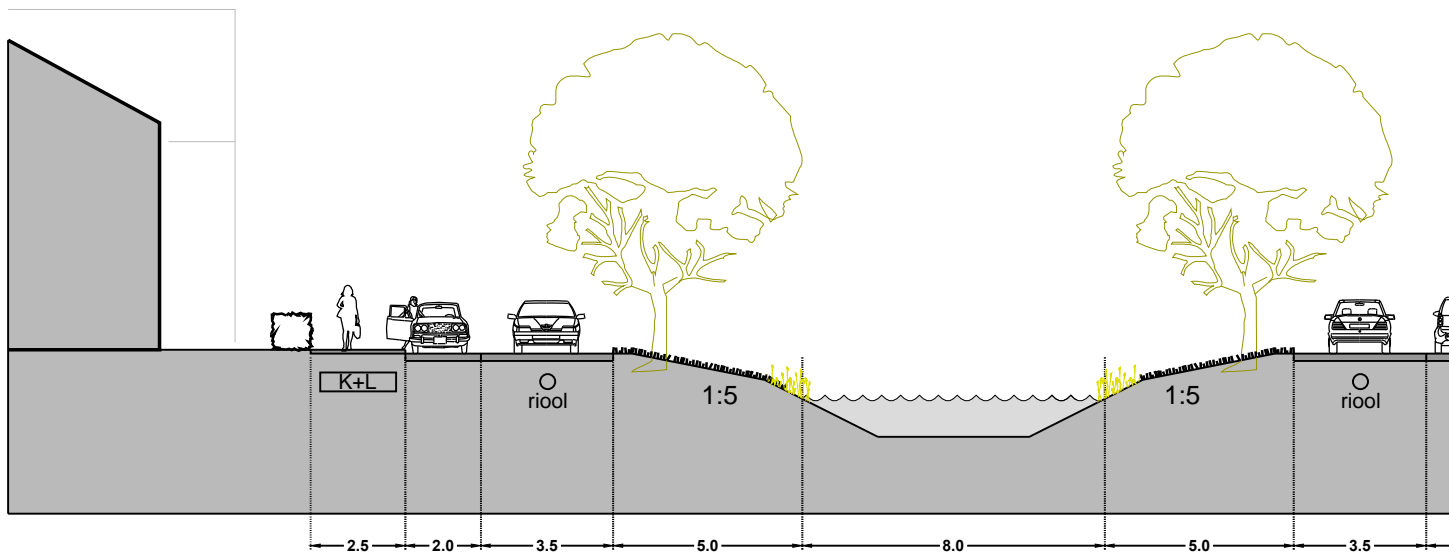
De woonbuurt Ventura wordt een samenhangende buurt. Als gevolg van de verschillende randen en een hiërarchie in ontsluitingsstructuur ontstaan binnen het woonmilieu van de woonbuurt verschillende accenten. De accenten dragen bij aan de eigen identiteit en herkenbaarheid en het creëren van een aantrekkelijke wijk voor verschillende doelgroepen.

De volgende woonmilieus komen in het gebied voor:

- Wonen met allure aan de **Olympiasingel**. Nu de rand van het gebied, straks het levendige midden van twee woongebieden.
- Wonen aan een informele **speelstraat**.
- Wonen in het groen van de **Poldervaart**.
- Wonen aan de **groene randen** van de locatie, waarin de overgangen naar de omgeving gemaakt worden: naar sportvelden aan de westzijde, naar het spoor aan de zuidzijde en naar de Poldervaartzone aan de oostzijde.



concept Ventura



profil A: Olympiasingel

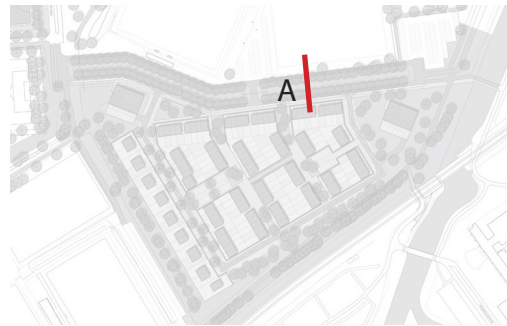
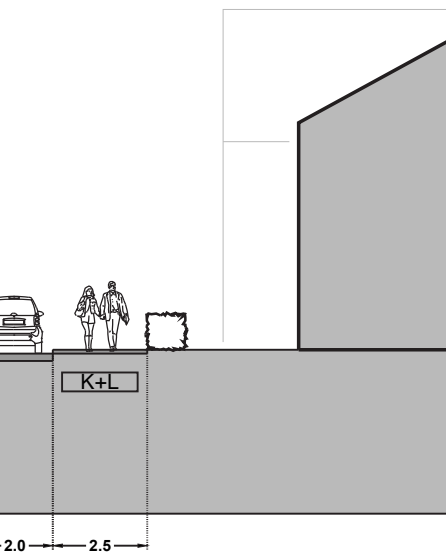


impressie Olympiasingel

Olympiasingel

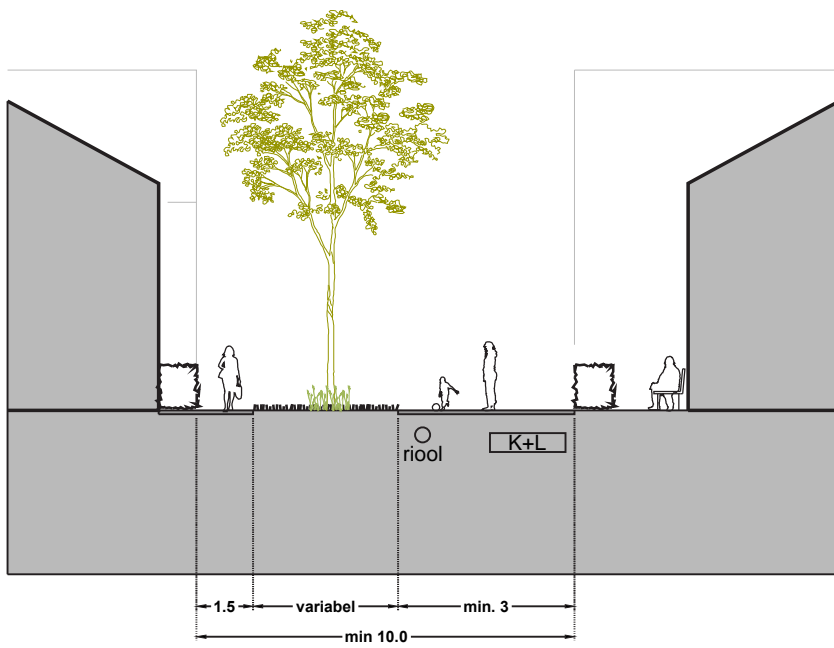
De Olympiasingel is het visite kaartje van de wijk. Wonen aan de Olympiasingel betekent wonen met allure. De Olympiasingel heeft een statig bebouwingsbeeld waarbij de maat en schaal van de bebouwing is afgestemd op de maat van de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit korte rijen met de uitstraling van een villa. De voortuinen hebben een groene haag.

De Olympiasingel heeft een klassieke singel profiel met grote bomen in een breed talud. Iedere zijde van de singel heeft eenrichtingsverkeer met langsparkeren aan de rijbaan en een stoep. De voorgevel staat op afstand van de stoep, hagen in de voortuinen zorgen voor eenheid in het beeld.

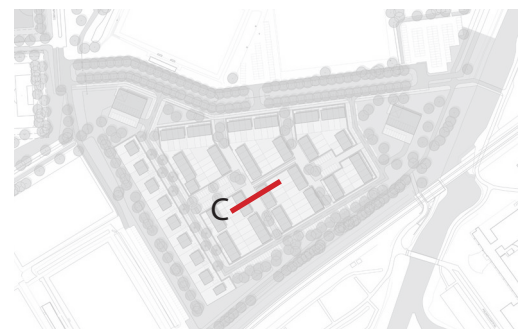




impressie speelstraat



profiel C: speelstraat



Speelstraat

In de speelstraten hebben de aangrenzende woningen een nauwe relatie en direct contact met de openbare ruimte. Een informele sfeer van bebouwing en buitenruimte lokt een intensief gebruik van de speelstraat uit. Bewoners worden uitgedaagd de speelstraat in gebruik te nemen en de randen ervan zich toe te eigenen.

De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit verschillende korte blokjes die niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. De individuele woning kan worden geaccentueerd in de gevel en in de kap, luifels, erkers, dakkapellen en topgevels.

De inrichting van de speelstraat heeft een hoogwaardige bestrating van gevel tot gevel. Duidelijk afgebakende groen elementen in de vorm van plantvakken en zitelementen doorbreken de lengterichting van de openbare ruimte. In de speelstraat worden spelaanleidingen geplaatst, maar de speelstraat leent zich natuurlijk vooral voor stoepkrijten, steppen en hinkelen. Bomen staan als groepjes of solitair in het groen. Woningen hebben een voortuin of een meeontworpen overgangszone ten behoeve van de privacy. De overgang is zoveel mogelijk groen: een haag of een gebouwde overgangszone als veranda of plantenbak.



Poldervaart

De groenzone langs de Poldervaart maakt deel uit van de Ventura locatie. De groenzone langs de Poldervaart dient minimaal 30 meter te bedragen. De zone wordt ter plaatse van de Ventura locatie breder vormgegeven. In deze bredere groenzone wordt een appartementengebouw gerealiseerd als blikvanger langs de Poldervaart. Het is een bijzonder en solitair gebouw, welke maximaal profiteert van zijn positie te midden van groen door eenzijdige oriëntatie en grote gevelopeningen of buitenruimten, die op het uitzicht zijn gericht. De bebouwing staat met de voeten in het groen, de eerste woonlaag is opgetild zodat voldoende privacy wordt gegarandeerd.

De groenzone langs de Poldervaart bestaat uit gras met losse bomen en boomgroepen als onderdeel van het grotere geheel langs de Poldervaart.

Overgang openbaar-privé; Bebouwing staat met de voeten in het groen, maar eerste woonlaag is opgetild zodat voldoende privacy wordt gegarandeerd.



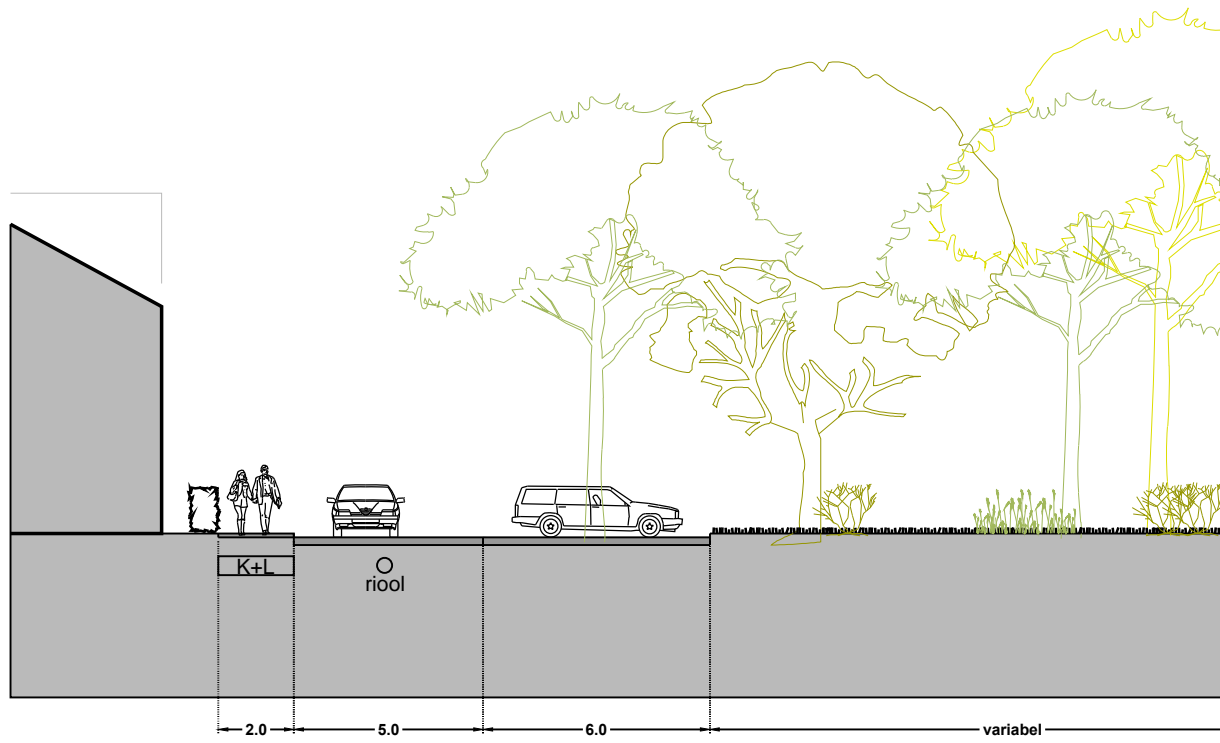
Groene randen

De randen van de locatie hebben een groene uitstraling, waardoor een geleidelijke overgang gemaakt wordt naar de omliggende groengebieden. Aan de westzijde bevindt zich een brede watergang met rieteilanden tussen het woongebied en sportvelden. De rieteilanden zorgen voor voldoende privacy op het kavel. Andersom is, tussen de bebouwing door, vanaf de woonstraat het groen zichtbaar. Voortuinen, hagen en voldoende ruimte voor bomen in de straat maken het groene beeld compleet.

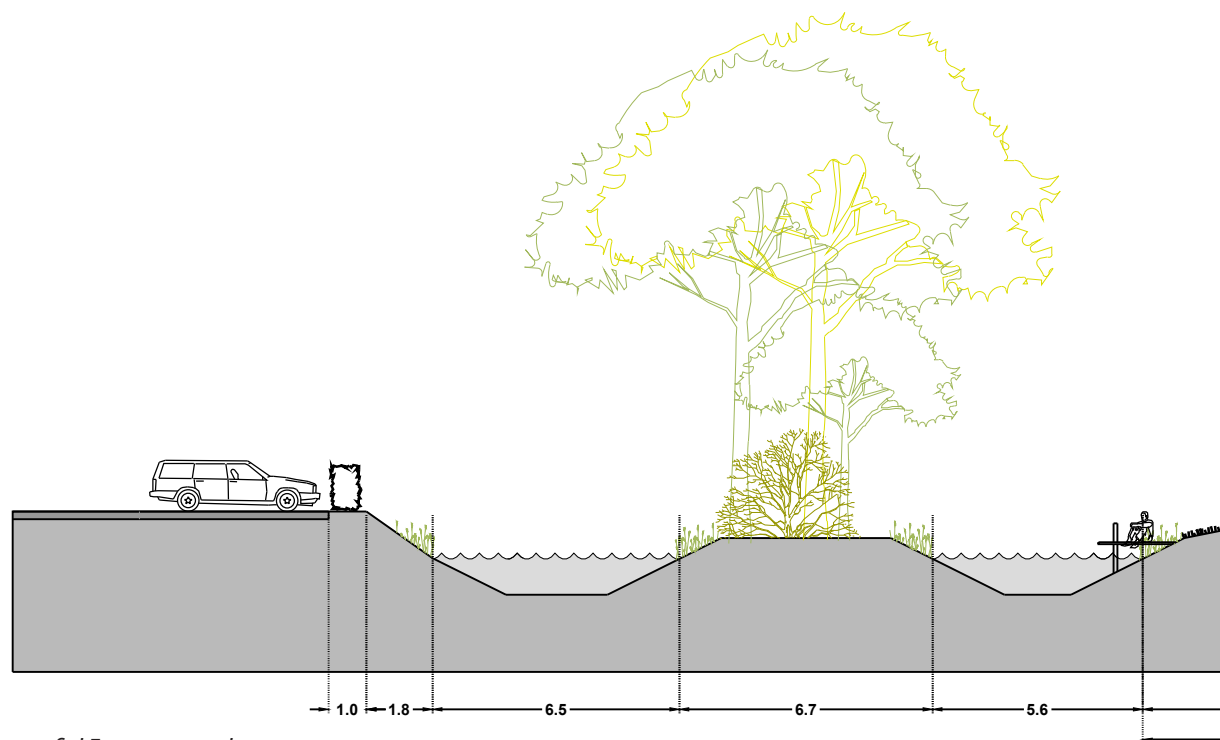
Aan de zuidzijde en de westzijde, waar het woongebied grenst aan de Poldervaartzone en het spoor, is de overgang eveneens groen. Daar waar kopwoningen grenzen aan het openbaar gebied moeten zij met een entree in de kopgevel op de woonstraat worden georiënteerd.

De woonstraten hebben langsparkeren op niveau van de stoep en er is voldoende ruimte voor bomen tussen de parkeervakken.

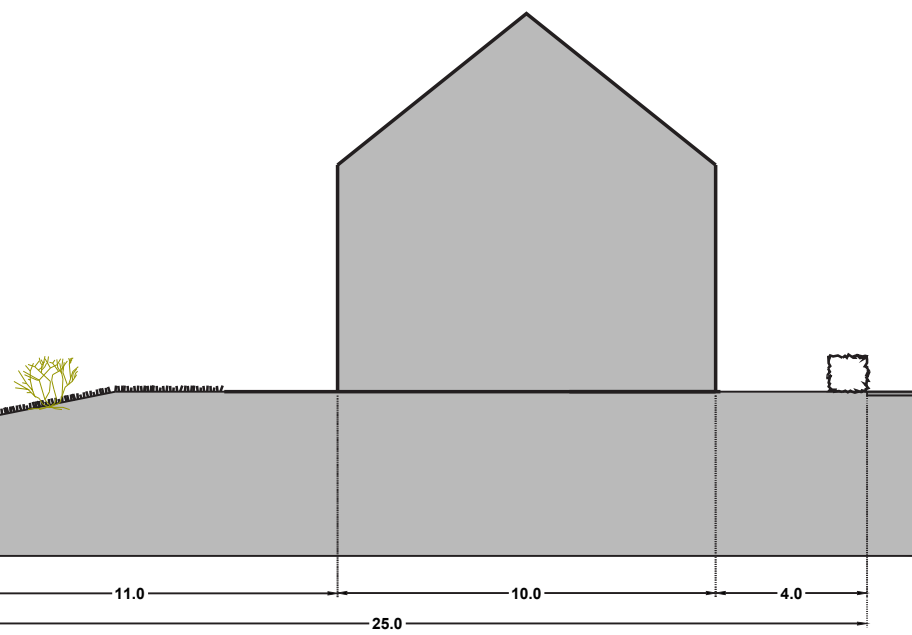
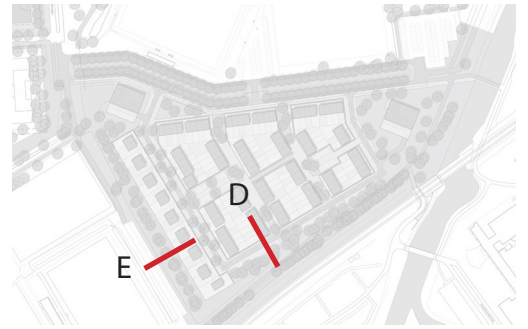




profiel D: groene randen



profiel E: groene randen





stedebouwkundige randvoorwaarden



architectonische samenhang

Ontsluitingsstructuur en parkeren

Ventura wordt naast een groene ook een autoluwe wijk, waarbij verkeersbewegingen zich vooral aan de randen bevinden en parkeren zoveel mogelijk geconcentreerd plaatsvindt. Het openbaar gebied krijgt daardoor een hoge verblijfskwaliteit. Twee straten in het gebied zijn autovrij en functioneren als speelstraat. Deze straten zijn wel toegankelijk voor auto's ten behoeve van in- en uitladen en zijn toegankelijk voor hulpdiensten. De speelstraten zijn over een breedte van minimaal 3,5 meter obstakelvrij.

De auto ontsluiting bestaat uit een enkele woonstraat die aantakt op de Olympiasingel. Vanaf deze woonstraat zijn twee parkeerhoven bereikbaar. Parkeren in deze woonstraten is ontspannen in de vorm van langsparkeren met voldoende ruimte voor bomen. De zuidelijke rand vormt hierop een uitzondering met haaksparkeren in het bestaande groen.

Voor de woningen zijn de parkeernormen van de gemeente Schiedam gehanteerd:

- Rijwoningen 1,6 pp/woning
- Tweekap 1,7 pp/woning
- Appartementen 1,3 - 1,5 - 1,6 pp/woning (afhankelijk van WOZ waarde woning)

De twee onder een kap woningen parkeren op eigen terrein, hiervoor moet minimaal 3 bij 5,5 meter beschikbaar zijn. De appartementen parkeren op eveneens op eigen terrein, deels onder het gebouw (op maaiveld), deels ernaast. Voor het parkeren op eigen terrein gelden reductie factoren. In het openbaar gebied worden minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

Inpassen groen en spelen

Hoewel er veel groen in het gebied aanwezig is, is veel daarvan niet vrij toegankelijk. Ook is er veel hoogopgaande onderbegroeiing waardoor het overzicht ontbreekt en het niet als sociaal veilig wordt ervaren. Belangrijk bij de woningbouw ontwikkeling is dat het groen in de directe omgeving zodanig wordt uitgedund dat plekken beter zichtbaar en bereikbaar worden. Daarnaast moeten, zeker voor de jongste kinderen veilige speelplekken in de directe omgeving worden gecreëerd. De speelstraten spelen hierin een belangrijke rol. Voor de leeftijd 6-12 kan er in de zone aan de Poldervaart een speelplek gemaakt worden. Dit is een eerste stap in het transformeren van deze zone naar een bredere en meer parkachtige zone langs de Poldervaart.

Met de woningbouwontwikkeling moet de route naar het centrum van Schiedam verbeterd worden. Dit kan bijvoorbeeld via een nieuwe brug over de Poldervaart in het verlengde van de Olympiasingel.

Architectonische eenheid en samenhang

De bebouwing in het gebied is een architectonische familie in dezelfde architectuurstijl en met een gelijksoortig kleur en materiaal gebruik. De architectuurstijl is niet bepalend voor het woonmilieu in Ventura. Verschillen worden gemaakt in de inrichting van het openbaar gebied en de overgang openbaar-privé, middels voortuinen, hagen en mee-ontworpen erfscheidingen.

De bebouwing aan de Olympiasingel moet ook een eenheid gaan vormen met de bebouwing die (veel) later aan de noordzijde van de Olympiasingel gerealiseerd zal worden. De bebouwing aan de Ventura zijde van de singel zet de toon voor wat er later aan de overzijde gebouwd moet gaan worden. Het appartementen gebouw op de kop van de singel aan de zijde van het sportpark hoort qua architectonische eenheid bij de Olympiasingel.

Het solitaire appartementengebouw in de groenzone van de Poldervaart onderscheidt zich zowel in stijl als in kleur- en materiaal gebruik. Bij dit gebouw staat vooral de relatie met het groen en het benutten van het uitzicht centraal.

De bebouwing aan beide zijden van de speelstraat vormen samen een architectonisch ensemble.

Verkaveling en fasering

Op basis van de verschillende woonmilieus langs de Olympiasingel, de speelstraten, de Poldervaartzone en de groene randen is er een verkaveling gemaakt. De verkaveling kan in twee fasen gerealiseerd worden. In de eerste fase kan de handbalvereniging Ventura nog in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven.



clubgebouw

hoofdveld

O. vliedweg

voetbalveld
gras naar kunstgras

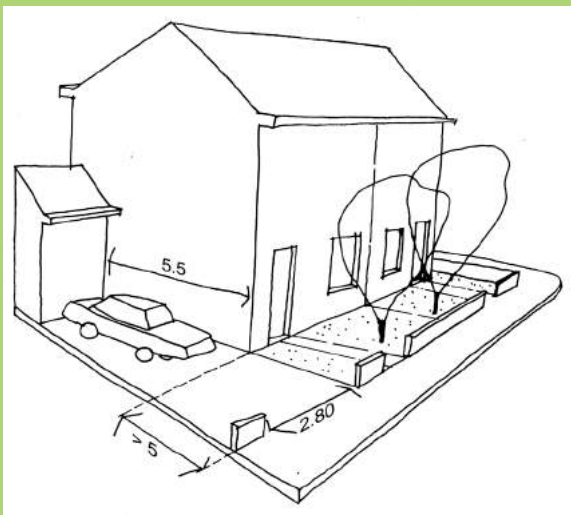
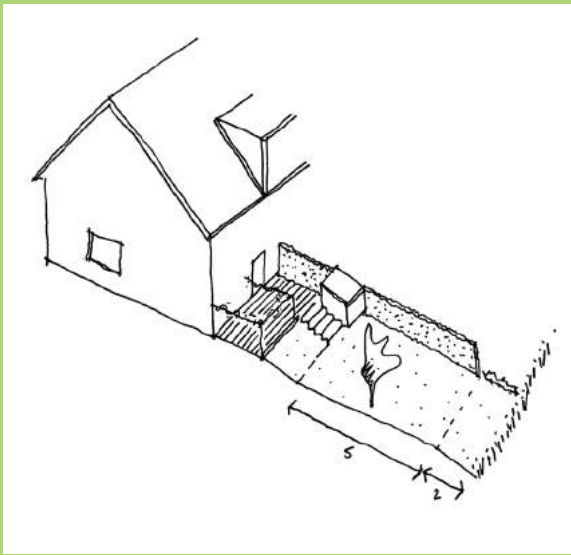
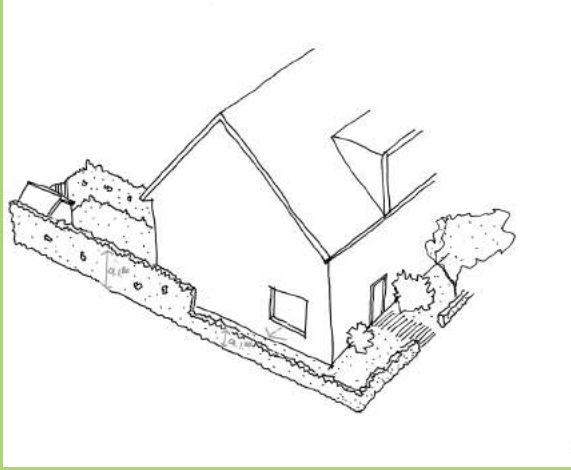
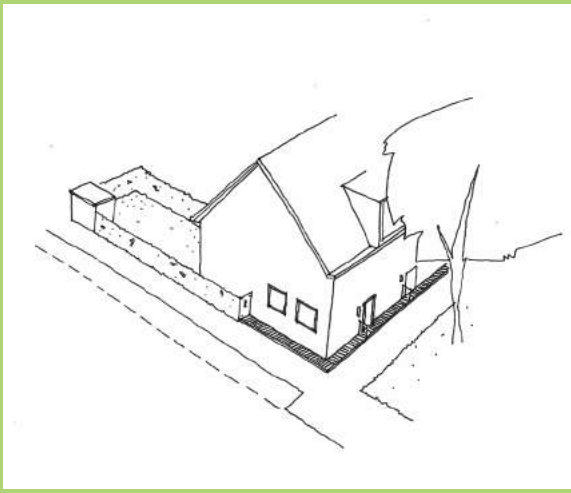
verkaveling eindbeeld



VAN DER BRUGGELAAN

PODERVAARTPO

LAAN VAN SPERINGSBOEK



5 Beeldkwaliteit bebouwing

Het openbaar gebied is de belangrijkste drager van het woonmilieu en borgt de ontspannen groene kwaliteit van het woonmilieu. Voor de verdere uitwerking van de verkaveling en de bebouwing wordt uitgegaan van een beeldkwaliteit op hoofdlijnen om het gewenste ruimtelijk beeld te bereiken.

Ligging

- De bebouwing is gericht op de weg.
- Hoekwoningen aan de openbare weg hebben een entree of een gevelopening op de kop.
- Rooilijn voorzijde Olympiasingel: minimaal 2 meter terug en geen of een kleine sprong in de rooilijn.
- Rooilijn zijkant: minimaal 1 meter ten behoeve van een haag.
- Rooilijn speelstraat; voortuin met haag of een overgangszone van maximaal 1 meter ten behoeve van haag, plantenbak of andere mee ontworpen voorziening.
- Appartementengebouwen alzijdig georiënteerd.
- Appartementen gebouw mag opgetild met parkeren op maaiveld daaronder.
- Achtertuin aan water 3 meter bebouwingsvrij.

Massa

- Rijen aan Olympiasingel vormgeven als villa's, onder een gezamenlijk dak, maximaal 5 aaneengesloten. Symmetrische, formele opbouw van de bouwmassa.
- Rijwoningen overig maximaal 7 aaneengesloten in dezelfde rooilijn en met dezelfde kapvorm.
- Woningen aan (speel)straten hebben willekeurige afwisseling in erkers, uitbouw, dakramen etc.
- Asymmetrische opbouw van de bouwmassa en de compositie binnen de speelstraat.
- Binnen één speelstraat is er bij meer dan drie rijtjes altijd sprake van een verbijzondering in rooilijn (naar voor of achteren).
- Per speelstraat zijn er altijd twee verbijzonderingen in kapvorm.
- Bijgebouwen (garages en bergingen) bevinden zich aan de zijkant van de woning, zijn een integraal onderdeel van de woning of zijn gesitueerd in de achtertuin.

Architectonische uitwerking

- Één architectonisch handschrift (stijl) met nuance verschillen.
- Sterke architectonische samenhang aan weerszijden van de straat (Olympiasingel, speelstraten).
- Bebouwing aan Olympiasingel als architectonisch ensemble ontwerpen.
- Overgangszone tussen woning en speelstraat mee ontwerpen.
- Accentueren hoekwoningen door verbijzondering in bouwmassa.
- Op de kopgevels mededeelzaamheid; deuren en ramen in kopgevels.

Materiaal en kleur

- Verschillende kleuren baksteen toepassen, maar geen grote kleur contrasten binnen de woning en tussen woningen.
- Grijske pannen van hoogwaardige kwaliteit.
- Detaillering duurzaam en van hoogwaardige kwaliteit.
- Mee ontworpen dakkapellen.
- Erfscheiding naar openbaar gebied altijd meeleveren:
 - Voorkanten een haag,
 - Zij- en achterkanten; een met hedra begroeid hek of een haag,
 - Speelstraat; haag of een overgangszone; veranda, plantenbak.
 - Op de watergrens geen erfscheiding of een rietkraag.

Duurzaamheid

- Ruimte maken voor PV-cellen: voorkomen van dakramen op het zuiden georiënteerde dakvlak.
- Grote glasvlakken (of erkers en serres) bij op het zuiden gelegen gevels.
- Bomen in de straat inzetten om zomers direct zonlicht in de woning te filteren.
- Ruimte reserveren voor warmtepompen.

