



Richtlijnen voor Beeldkwaliteit OUW Sliedrecht

Gemeente Sliedrecht

maart 2009

Definitief rapport

Documenttitel Richtlijnen voor Beeldkwaliteit
OUW Sliedrecht

Verkorte documenttitel Richtlijnen voor Beeldkwaliteit

Status Definitief rapport

Datum maart 2009

Projectnaam Richtlijnen voor Beeldkwaliteit OUW
Sliedrecht

Projectnummer 9T9251

Opdrachtgever Gemeente Sliedrecht

Referentie 9T9251/R00003/700643/Rott



HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
(010) 4433 688 Fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK



SAMENVATTING

De wijk Oude Uitbreiding West wordt grotendeels gesloopt en vervolgens opnieuw opgebouwd. Dit betekent dat een vooroorlogse buurt, gelegen aan de haven, met de uitstraling van een vriendelijk tuindorp, plaats maakt voor een woonwijk, die moet voldoen aan de eisen van deze tijd. Daaraan werken onder andere de woningcorporatie Tablis en het architectenbureau Lugten, Malschaert met medewerking van de gemeente Sliedrecht. De gemeente hecht veel aandacht aan de toekomstige uitstraling van de buurt. De huidige buurt bezit ruimtelijk veel kwaliteit en gesteld is dat er iets vergelijkbaars voor moet terugkomen, waarbij tevens wordt gerefereerd aan de nabijgelegen nieuwbouw aan de Westerstraat en De Landgraafstraat. Om die reden is de opsteller van deze nota benaderd met het verzoek om als onafhankelijke adviseur richtlijnen te formuleren voor de beoogde beeldkwaliteit. Deze notitie bevat een samenvatting van deze richtlijnen. Als de bouwplannen voldoen aan veel van de geformuleerde richtlijnen, dan gaat een nieuwe vernieuwde buurt ontstaan met de beoogde uitstraling waarbinnen men op veel plaatsen ook de aanwezigheid van de nabijgelegen haven intens blijft ervaren.

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 ALGEMEEN	3
3 BEBOUWING	5
4 ARCHITECTUUR	7
4.1 Detailering	7
5 OPENBARE RUIMTE	9



Het pleintje met de vleugelnootbomen

1 INLEIDING

De wijk Oude Uitbreiding West wordt grotendeels gesloopt en vervolgens opnieuw opgebouwd. Dit betekent dat een vooroorlogse buurt, gelegen aan de haven, met de uitstraling van een vriendelijk tuindorp, plaats maakt voor een woonwijk die moet voldoen aan de eisen van deze tijd. Alleen al daardoor zal de toekomstige beeldkwaliteit anders zijn dan de huidige. De huizen worden groter. Er zullen meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook in uitvoering en detaillering zullen duidelijke verschillen zichtbaar zijn tussen toen en nu. Toch bestaat de wens van alle partijen om een woonbuurt te realiseren waarvan de beeldkwaliteit verwantschap vertoont met de huidige buurt, al was het maar om de nieuwbouw met zorg te kunnen inpassen in een oude en vertrouwde omgeving.

Dit betekent voor het ontwerp dat de (bouw)plannen aan bepaalde stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen moeten voldoen, die in een checklist bijeengebracht zijn. In deze notitie worden de belangrijkste richtlijnen beschreven.



Westzijde van de A.W. de Landgraafstraat

2 ALGEMEEN

In sfeer en uitstraling moet de vernieuwde buurt een eigentijdse kruising zijn tussen een vooroorlogs tuindorp en een stoere Sliedrechtse havenbuurt. Dat betekent dat de vormgeving van zowel de buurt als de nieuwbouw geënt moet zijn op een aantal klassieke principes. Het stedenbouwkundig plan moet daarom zoveel mogelijk verwant zijn aan de huidige bebouwingstructuur. Deze gaat uit van het gesloten bouwblok met bijbehorende duidelijke scheiding tussen het privé (achtertuin) en openbare gebied (straat). Om de aanwezigheid van de haven zichtbaar en voelbaar te maken zijn conform de bestaande situatie duidelijke zicht- en relatielijnen naar de haven gewenst. (Middenstraat, Zuiderstraat, De Klopstraat).

De nieuwbouw moet zich harmonieus voegen in de oude omgeving, zodat in schaal, maat, vormgeving en materiaal geen conflicten ontstaan tussen het nieuwe en dat wat is blijven staan. Hoe smaller het 'ruimteprofiel' in een straat hoe geringer de hoogte van de nieuwbouw mag zijn. Als het 'ruimteprofiel' in een straat veel breder is dan het zo kenmerkende beeld van een tuindorp, dan is een ruimtelijke versmalling van het ruimteprofiel gewenst bij de aansluiting op een smalle omliggende straat. De nieuwbouw op een straathoek mag zich in hoogte als duidelijk accent onderscheiden van de aangrenzende nieuwbouw mits de open ruimte daarvoor voldoende maat heeft. (richtlijn, verhouding minimaal $h = 1$: breed = 2). Een 'straatwand' die zeer in het zicht ligt moet zich extra onderscheiden in uitstraling, waarbij de nieuwbouw in schaal, maat en vorm nooit mag concurreren met de in hetzelfde blikveld gelegen markante bestaande bebouwing.

Dit geldt voornamelijk voor de Havenstraat en de A.W. de Landgraafstraat. Omdat het silhouet van de Havenstraat beeldbepalend is voor Sliedrecht mag de nieuwbouw in afmeting en vorm niet wedijveren met het oude Raadhuis. Aan de A.W. de Landgraafstraat dient de nieuwbouw aan de oostzijde van de straat met zorg in te spelen op de vaak fraaie panden aan de westzijde van de straat.



Referentieproject

3 BEBOUWING

De vervangende nieuwbouw moet zo op het oog bestaan uit grondgebonden geschakelde panden. In de nieuwe situatie moet, evenals nu, aan weerszijden van elke straat zoveel mogelijk gewoond worden. Alle huizen zijn georiënteerd op de straat. De meeste huizen tellen één tot twee woonlagen met een kap. Om een straathoek te verbijzonderen is met name daar het hoge type gewenst. In straten met een smal ruimtetype staat in principe altijd het lage type. In principe staan alle huizen parallel aan de straat op een rooilijn dan wel enigszins versprongen per woningtype. Elk pand moet zich op onderdelen in de gevel onderscheiden van de panden aan weerszijden. Een hoekhuis moet qua vormgeving optimaal inspelen op de hoekligging. De meeste huizen moeten een royale kap bezitten. Deze moet zich optimaal kunnen lenen voor woonfuncties zonder dat daar grote dakkapellen voor gerealiseerd hoeven te worden, die het straatbeeld gaat bepalen. Daarom wordt een steile kap aanbevolen - bij voorkeur steiler dan 45 graden - of de mansardekap, die nu beeldbepalend is voor de buurt. Hoewel de meeste daken als 'langskap' - parallel aan het straatverloop – uitgevoerd kunnen worden is het gewenst dat bij bouwblok lengten van meer dan 40 meter één of meerdere woningen met dwarskappen zorgdragen voor het beoogde kleinschalige en afwisselende beeld. Bovendien zijn bij bouwblok lengten van meer dan 40 meter per geschakeld pand geringe sprongen in de gevelrooilijnen gewenst. Daarnaast moeten de gevels tussen geschakelde panden op subtiele wijze onderling enigszins verschillen. Omdat een gebouwde parkeervoorziening niet strookt met het streefbeeld van een aantrekkelijk tuindorp mag deze het straatbeeld niet meer beïnvloeden dan strikt noodzakelijk is (onopvallende entree). Een aanbouw, uitbouw of schuur moet

onderdeel uitmaken van het totale architectonisch concept van de hoofdbebouwing en vergelijkbare kwaliteiten uitstralen. Dat geldt ook voor erfbegrenzings voor zover deze het straatbeeld bepalen.





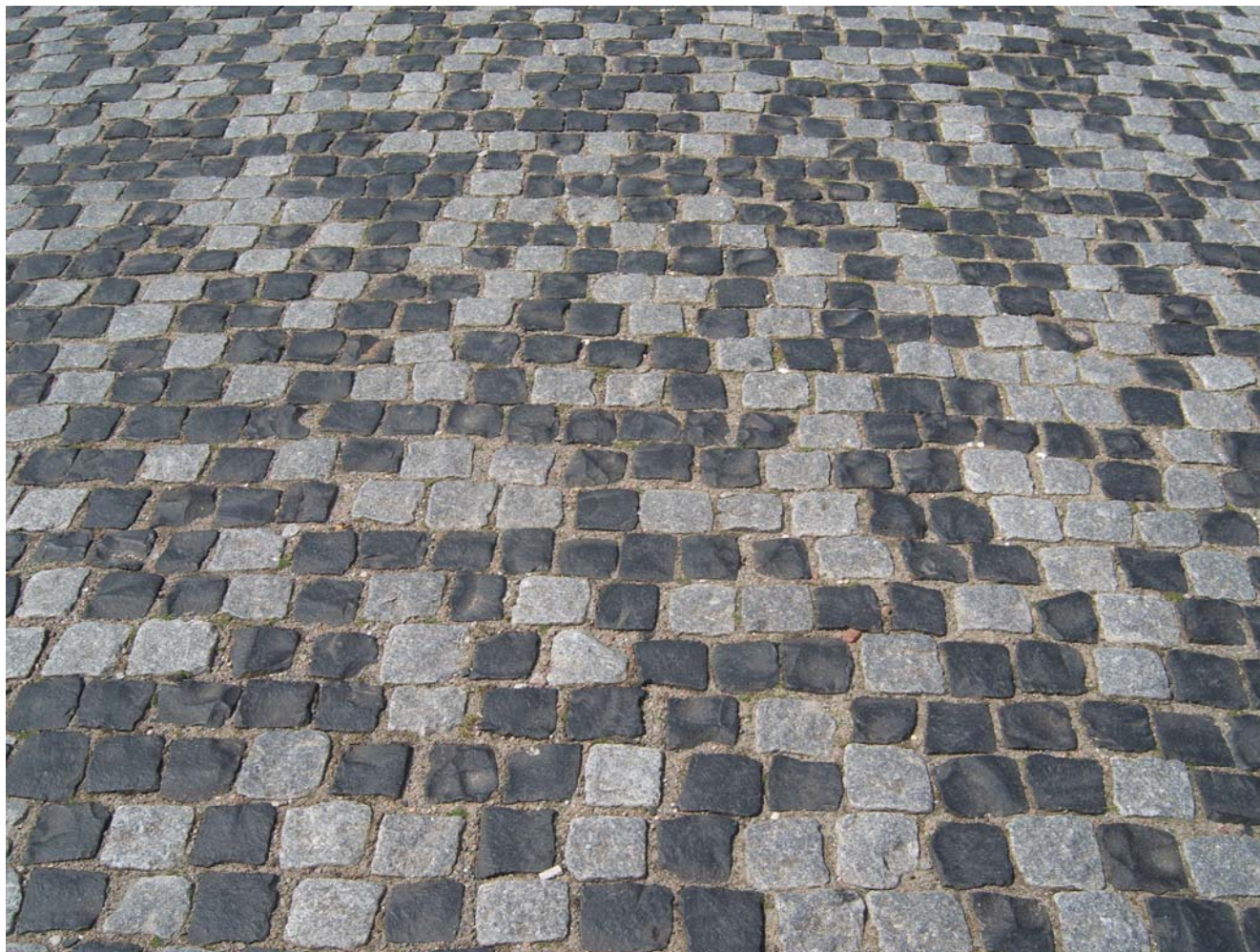
4 ARCHITECTUUR

Het spreekt voor zich dat de nieuwbouw niet verwant moet zijn aan een architectuur geënt op de vooroorlogse ‘modern’ of op trendgevoelige hedendaagse architectuur. Platte daken, uitkragende balkons, grote raamvlakken, witte kleuren, het is niet aan de orde. Daarmee zou de buurt zich ruimtelijk te sterk onderscheiden van de bestaande omgeving. Dit betekent overigens niet dat moderne details verboden zijn. Ze mogen echter nooit de beeldkwaliteit te sterk beïnvloeden. In de periode waarin OUW werd gebouwd kende ons land diverse expressieve architectuurstijlen, waaronder die van de Amsterdamse School. Toch bezit de buurt daarmee nauwelijks verwantschap. Architectonisch is sprake van een vriendelijke doch enigszins ingetogen vormgeving. Deze vormgeving sluit aan bij de bebouwingstructuur van het vooroorlogse Sliedrecht. Er zal gewerkt moeten worden vanuit een architectuur die zich kenmerkt in klassieke eenvoud met daarbinnen extra aandacht voor ambachtelijke details. Wat dat betreft kan de architectuur van de ‘Delftse School’ als inspiratie dienen. Het recent gerealiseerde project aan de Wilhelminastraat bezit daarvan goede architectonische kenmerken.

4.1 Detaillering

Het basismateriaal van alle woningen is baksteen. De kleur kan enigszins variëren binnen de een zekere bandbreedte (bruingeel, naturel, roodbruin). Op grote gesloten gevels moet bij voorkeur gevarieerd gewerkt worden in het metselverband.

Op de daken liggen gebakken pannen (oranje rood of antraciet). De daken bezitten aan de straatzijde een royale dakoverstek. De raam- en deurkozijnen zijn in principe wit. Per woning mag een dakkapel aan de straatzijde bij voorkeur niet meer dan 25% van het dakvlak in beslag nemen, want anders bepalen de dakkapellen het straatbeeld en niet de daken. Uitkragende balkons zijn niet gewenst in het straatbeeld. Een balkon aan de straatzijde moet op harmonische wijze onderdeel uitmaken van de gevelarchitectuur. Een hoekpand moet architectonisch optimaal inspelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur, dan wel met een ondiepe uitbouw annex serre. Aandacht voor een zorgvuldige detaillering is gewenst in het bijzonder voor (onder)delen op ooghoogte



Referentiebeeld: bestrating voor een 'havenbuurt'

5 OPENBARE RUIMTE

Het is van groot belang dat voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, door nieuw materiaalgebruik niet iets geheel afwijkends ontstaat in de bestrating. OUW is geen nieuwe uitbreidingswijk, maar maakt onderdeel uit van de oude binnenstad. Hergebruik van de huidige (echte) oude straatklinkers en handhaving van vitale bomen, waaronder de vleugelnootbomen wordt daarom sterk aanbevolen.

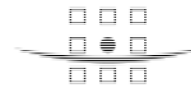
In de nieuwe situatie ontstaan straten waarbij of aan één zijde of aan beide zijden nieuwbouw wordt gerealiseerd. Wat betreft de laatste categorie valt de Julianastraat op, mede door de centrale ligging binnen het plangebied. Omdat deze straat geheel op de schop gaat wordt aanbevolen om bij de nieuwe inrichting ook stoere materialen te verwerken, die appelleren aan een beeld dat hoort bij een 'havenbuurt'. Dit kan als aanvulling op het hergebruik van de oude klinkers. Ook voor De Kopstraat, Zuiderstraat en Middenstraat, die alle richting haven lopen, moeten bij de herinrichting accenten aangebracht worden met dit stoere, aan de haven gerelateerde materiaal. Voorop moet staan dat de inrichting van deze straten de zichtrelaties van en naar de haven nooit mag verstoren.

Wat betreft de boombeplanting gaat de voorkeur uit naar bomen van enige omvang op plekken waar meer dan voldoende ruimte hebben. Behoud van de vitale vleugelnootbomen voor de wijk verdient de voorkeur. Het nieuwe 'Julianaplein' biedt meer ruimte dan de huidige locatie voor optimale groeikansen voor deze bomen. Daarmee behoud de wijk iets van het karakter dat ze nu bezit.

Boombeplanting is gewenst als een openbare ruimte door de aanleg van het grote aantal parkeerplaatsen veel breder moet worden dan wenselijk is vanuit het streefbeeld van een tuindorp. Evenals in de bestaande situatie, zullen ook in de toekomst voortuinen ontbreken. Om de overgang tussen de woningen en de bestrating te verzachten kunnen heggen geplant worden in een smalle marge voor de woning, mits sprake is van voldoende groeiruimte en er afspraken gemaakt worden over onderhoud en beheer.

Natuurlijk is en blijft het van belang dat elke vernieuwde straat ruimtelijk naadloos aansluit op alle straten, die qua inrichting geen wezenlijke verandering ondergaan, zoals de Havenstraat, A.W. de Landgraafstraat, Dr. Langeveldplein en Wilhelminastraat.

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

Bijlage 1

Checklist voor beeldkwaliteit

TOELICHTING BIJ CHECKLIST VOOR BEELDKWALITEIT

De checklist bestaat uit:

- Deel 1: 'Stedenbouw', Dit deel bevat de belangrijkste aandachtspunten voor de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Deze aandachtspunten worden vastgelegd in de checklist 'ruimtelijke kwaliteit'.
- Deel 2: Architectuur. Dit deel bevat de belangrijkste aandachtspunten voor de nagestreefde architectonische kwaliteit. Deze aandachtspunten worden vastgelegd in de checklist 'architectonische kwaliteit'.
- Deel 3: Kwaliteitborgboek. In dit deel staan uitsluitend foto's met referentiebeelden, met het kwaliteitsniveau dat minimaal gehaald moet worden. P.M.

Als het kwaliteitborgboek referentiebeelden bevat die door alle partijen onderstreept worden, dan kan deel 3 onderdeel uitmaken van een convenant dat de gemeente en betreffende marktpartijen zullen of kunnen sluiten.

DEEL 1: STEDENBOUW

0.	Beeldkwaliteit:	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
0.	Genius Loci			
0.1.1	Karakter	combinatie havenbuurt en tuindorp	uitwerken	speciale woningtypologieën ontwikkelen
0.1.3	Midden-, Zuider-, De Klopstraat	zichtlijnen naar de haven	akkoord	geen auto's in dwarsrichting
0.1.4	Wilhelminastraat	aansluiten bij geschakelde bebouwing	uitwerken	speciale woningtypologieën ontwikkelen
0.1.5	Vleugelnoot bomen	bestaande bomenverplaatsen	uitwerken	verplaatsen naar 'Julianaplein'
0.1.6	Silhouet Havenstraat	niet concurreren met oude raadhuis	akkoord	altijd minder opzichtig dan het hoofdgebouw
0.1.7	A.W. de Landgraafstraat	respect tonen voor pand	uitwerken	altijd minder opzichtig dan het overstaand pand
0.1.8	Havenstraat	eenheid in inrichting over gehele lengte	uitwerken	inrichtingsplan voor hele straat (geen bomen voor de huizen)
	Aansluiting op omgeving			
0.2.1	bij een directe confrontatie	of afstand houden of verwantschap in maatvoering	uitwerken	nader onderzoek Wilhelminastraat
0.2.2	bij een directe confrontatie	overeenkomsten in materiaal-, kleur-, vormtoepassing	uitwerken	
	Beleving			
0.3.1	ruimtebeleving straat	continuïteit in begeleidende bebouwing	uitwerken	opeenvolging van indrukken in Middenstraat niet sterk
0.3.2	ruimtebeleving 'pleintjes'	bebouwing vormt openbare ruimte (straathoeken)	uitwerken	veel gevels spelen (nog) niet in op de hoekverdraaiingen
	Klassiek Tuindorp			
0.4.1	verkeersafwikkeling	Het klassiek profiel kan niet door ruimte voor de auto	akkoord	Geen sluipverkeer, gem parkeernorm, conform bewonerswensen
0.4.2	parkeeroplossingen	Omdat langs parkeren niet kan vanwege autobezit	akkoord	helaas is gekozen voor visgraat parkeren
0.4.3	voetgangers klimaat	auto is de gast op straat	uitwerken	beeldbepalend te maken
0.4.4	straatprofiel tuindorp	breedte ruimteprofiel maximaal 15 meter, incl. voortuin	uitwerken	zo niet dan versmallen van straten bij entrees aan A.W. de Landgraafstraat
0.4.5	laanbeplanting in straatprofiel	bij breder straatprofiel bomen aan weerszijden	akkoord	Voldoende ruimte voor bomen
0.4.6	bomen in straatprofiel	bomen aan zuidzijde in straatprofiel	akkoord	Voldoende ruimte voor bomen

0.	Beeldkwaliteit:	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
	Beeldbepalende plekken			
0.5.1	extra aandacht	deze plekken liggen; in as, op T kruising, op vrije hoek	uitwerken	kop Van Houte Willemsplein (breedte plein - hoogte gebouw)
0.5.2	bebouwing op deze plekken	dient als oriëntatiepunt en moet kwaliteit bezitten	uitwerken	kop 'Julianaplein' breedte plein -hoogte gebouw)
	Parkeren			
0.6.1	parkeren op straat	zo min mogelijk in openbaar gebied	akkoord	gekozen is voor parkeren in twee voorzieningen
	Bouwmassa			
0.7.1	standaard	standaard één tot twee lagen met kap	akkoord	tenminste altijd in een smal straatprofiel
0.7.2	bouwmassa; standaard plus	op straathoeken max. drie lagen met kap	uitwerken	op straathoeken hoge type, in de straat laag type correctie A.W. de Landgraafstr.
0.7.3	bouwmassa: accent	max. vier bouwlagen aan grote onbebouwde ruimte	akkoord	
	Straatgeoriënteerdheid			
0.8.1	situering aan de straat	voorzijde woningen naar de straat	akkoord	
0.8.2	zijgevels	geen gesloten zijgevels	uitwerken	Middenstraat baart zorg
0.8.3	oriëntatie op de straat	straatgericht wonen	uitwerken	sociale veiligheid. Geen tuinkamer woningen ontwikkelen
	Variatie			
0.9.1	variatie in bouwmassa	Grote spreiding van woningtypen aan één straat	niet akkoord	aan Julianastraat meer spreiding
0.9.2	variatie in bouwhoogte	Grote variatie van woningtypen aan één straat	niet akkoord	aan Julianastraat meer variatie
0.9.3	variatie in kaprichting	inspelend op hoekligging	uitwerken	moet (weer) veel sterker
0.9.4	variatie in kapvorm	steile kap, mansarde, tuindorp type	uitwerken	dwarsprofiel toont softe kap
0.9.5	variatie t.o.v. de rooilijn	inspelend op stedenbouwkundige ligging	uitwerken	moet (weer) veel sterker vooral aan Julianastraat
0.9.6	variatie in uitstraling	ingetogen architectuur	uitwerken	zie bij 4.bebouwing

0.	Beeldkwaliteit:	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
	Samenhang			
0.10.1	samenhang straatbeeld	samenhangend beeld aan weerszijden van de straat	uitwerken	architectonische verwantschap tussen de woningtypen
0.10.2	samenhang totaalbeeld	geschakelde panden boetseren eenheid in structuur	uitwerken	moet veel sterker. Er vallen nu nog grote gaten (Middenstraat)
	Contrasten			
0.11.1	contrasten op straathoek	verbijzonderingen op straathoeken	uitwerken	extra aandacht
0.11.2	hoog - laag	duidelijk contrast tussen hoge - en lage bebouwing	uitwerken	Twee accenten op hoeken: Havenstr-DeLandgrstr. Julianastr-Julianaplein
	Kappen			
0.12.1	helling	dakhelling minimaal 45 graden	uitwerken	liever een steile expressieve kap dan een flauwe lage!
0.12.2	vormgeving	daken spelen in op stedenbouwkundig concept	niet akkoord	op straathoeken
	Nokrichting			
0.13.1	nokrichting	variatie in kaprichting	niet akkoord	nu te veel langskappen
0.13.2	nokrichting langs lange straten	zeer veel haaks op de straat	uitwerken	te veel dakkapel te weinig dwarskap
	Hoogten			
0.14.1	maximale goothoogten	voor hoofdgebouw maximaal 10.00 m	uitwerken	op locaties aan brede onbebouwde ruimtes
	uitzondering	solitair gebouw als accent binnen plangebied	uitwerken	Van Hout Willemspark, 'Julianaplein'
	Balkon, dakkapel			
0.15.1	balkon straatzijde	geen uitkragende balkons in het zicht vanaf de straat	uitwerken	onderdeel van baksteen gevelarchitectuur
0.15.2	dakkapel straatzijde	niet meer dan 25 % van het dakvlak	uitwerken	
	Detailering			
0.16.1	detailering in het zicht	zorgvuldige detailering vooral op ooghoogte	uitwerken	
0.16.2	detailering in metselwerk	witte specie, verschillende verbanden	uitwerken	
0.16.3	detailering in gevelverdeling	variatie in de positionering van de ramen	uitwerken	zorgvuldig gedetailleerde zijgevels
0.16.4	detailering in raamverdeling	zoals roetjesindeling vensters	uitwerken	

0.	Beeldkwaliteit:	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
0.16.5	detaillering in toevoegingen	luifel, erker, aanbouw, plantenbak, balkon	uitwerken	
	Overig			
0.17.1	schuren	schuren uit het zicht	uitwerken	Schuren geclusterd meenemen in de architectuur
0.17.2	garages	geen garagedeuren in het zicht	akkoord	
0.17.3	muren	geen lange blinde muren aan de straat	uitwerken	aan de verkeersbelangrijke Middenstraat te grote gesloten lengtes
0.19.1	Inrichting openbare ruimte	Klassieke inrichting met robuuste elementen	uitwerken	zie referenties andere 'havenkwartieren'

1.	Hoofdopzet	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
1.1	behoud van kleinschaligheid	binnen het hele plangebied	uitwerken	sommige straatwanden met name Julianastraat zijn nog niet verfijnd genoeg
1.2	stratenpatroon	geen doodlopende straten	akkoord	
1.3	zichtlijnen	naar haven en omgeving	akkoord	
1.4	straatprofielen	behoud van intimiteit	uitwerken	Julianastraat krijgt ander profiel (hoogte - breedte)
1.5	pleinen	tenminste één hoofdplein	akkoord	
1.6	ordening openbaar - privé	strikte scheiding	uitwerken	voorzieningen treffen in blok 4 naar de Pr. Hendrikstraat (achterzijde - voorzijde)
1.7	aansluiting op de omgeving	aaneengesloten bebouwingsbeeld	akkoord	
1.8	aansluiting op de omgeving	overeenkomsten in bouwhoogten	uitwerken	Voorkomen grote hoogteverschillen
1.9	aansluiting op de omgeving	of onderling voldoende afstand	akkoord	
1.10	verkeersafwikkeling	veilig, logisch	uitwerken	
1.11	voetgangers routes	veilig, logisch	uitwerken	vooral in Middenstraat extra aandacht
1.12	fietsroutes	veilig, logisch	uitwerken	
1.13	achterpaden	veilig, logisch en niet te lang	uitwerken	moeten voldoen aan politiekeurmerk, doodlopend maken
1.14	aantal parkeerplaatsen	ASVV 2004	uitwerken	controle verlies bestaande parkeerplaatsen op het nieuwe plein
1.15	vervangende woningen	1,1 parkeerplaats per woning	akkoord	
1.16	nieuwe huurwoning	1,4 parkeerplaats per woning	akkoord	
1.17	nieuwe koopwoning	1,8 parkeerplaats per woning	akkoord	
1.18	spreiding parkeerplaatsen	conform toedeling per bestemming	akkoord	
1.19	parkeervoorzieningen	Ingang vindbaar en juist gesitueerd	akkoord	
1.20	handhaven vitale bomen	behoud vitale vleugelnootbomen	uitwerken	Vitale bomen verplaatsen naar 'Julianaplein'
1.21	hoofd groenstructuur	gegarandeerde groeipotentie bomen	uitwerken	de meeste bomen op de kaart hebben geen ruim plantvak
1.22	beeldkwaliteit	beeld vooroorlogs tuindorp	uitwerken	Minder schaalsprongen in de architectuur
1.23	beeld	kleinschalig aandacht voor details	uitwerken	zorgdragen voor differentiatie, variatie, uitwerken kopgevels
1.24	kleur	ingetogen	uitwerken	verwant aan nieuwbouw op de hoek De Landgraafstraat

2	Bebouwingsstructuur	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
	Algemeen			
2.1	verscheidenheid per hectare	variatie in de bloklengten	uitwerken	Sterkere spreiding van woningtypen aan Julianastraat en Havenstraat
2.2	verdeling lage- en hoge bebouwing	verspreid over plangebied	akkoord	
2.3	woningtypologie	grote variatie in woningtypologie	uitwerken	de vijf basistypen moeten vanwege de variatie meer verspreid worden
2.4	woningdichtheid	enigszins conform huidige situatie	akkoord	
2.5	bebouwingsvorm	gesloten bouwblok	uitwerken	achterzijde blok 4 uitwerken vormgeven als representatieve 'voorzijde'
2.6	situering bebouwing	inspelen op specifieke ligging	uitwerken	koppen hoekpanden verbijzonderen en laten inspelen op hoekligging
2.7	bouwhoogten	verwant aan huidige buurt	akkoord	Waar mogelijk verwantschap zoeken
2.9	bouwhoogten	incidenteel tot vier bouwlagen	akkoord	alleen zeer incidenteel accenten
2.8	bouwhoogte Havenstraat	zachte' bouwhoogte als overgang	akkoord	
2.10	samenhang	architectuur eenheid in straatprofiel	uitwerken	overeenkomsten in kleuren en materialen zijn tussen overzijden straat gewenst
2.11	contrasten	op knooppunten van wegen	uitwerken	accent alleen op Hoek Havenstraat- Landgraafstraat en Zuiderstr-Pr.Hendrikplein
2.12	korrelgrootte	aaneengesloten bebouwing	akkoord	
2.13	moduulmaten	kleinschalige onderverdelingen	uitwerken	de beukmaten moeten ook bij de hoge bebouwing klein blijven
2.14	hoekoplossingen	verbijzondering in architectuur	uitwerken	nader uitwerken in bouwmassa, erkers, ramen e.d.
2.15	oriëntatie bebouwing	straat- en straathoekgericht	akkoord	
2.16	rooilijnen	aansluiten op rooilijnen omgeving	akkoord	
2.17	rooilijnen	blijven binnen rooilijnen huidige plan	akkoord	
2.18	typologie	aansluiten op bestaande bebouwing	uitwerken	de hoge bebouwing verfijnen bij de uitwerking
2.19	privacy beïnvloeding omgeving	geen privacygevoelige inkijk	akkoord	
2.20	schaduwwerking omgeving	geen onacceptabele hinder	akkoord	
2.21	uitzicht vanuit bestaande huizen	vrij uitzicht waar dit nu ook bestaat	akkoord	
2.22	parkeervoorziening	onopvallend opgenomen	uitwerken	Aandacht voor de aansluiting aan de Middenstraat

3.	Openbare ruimte	Richtlijnen voor de uitwerking	toetsing	Advies
3.1	vleugelhootbomen	bomen verplaatsen binnen plangebied	uitwerken	De meest vitale bomen worden verplaatst
3.2	speelplaats De Klopstraat	verplaatsen binnen plangebied	uitwerken	Naar 'Julianaplein'
3.3	kruispunten	veilige dimensionering	uitwerken	afmetingen wegprofielen ruimtelijk versmallen op kruispunten I
3.4	ingangen parkeervoorzieningen	veilige situering	akkoord	
3.5	trottoirs	verantwoorde afmetingen	uitwerken	zones voor voetgangers waar mogelijk verbreden I (Wilhelminastraat, Middenweg, e.d.)
3.6	condities voor bomen	optimale planruimte voor bomen	uitwerken	bomen tussen langs parkeerplaatsen voldoende ruimte bieden
3.7	condities voor hagen	hagen over ca 50% straatlengte	uitwerken	openingen in hagen in route tussen parkeerplaats en voordeur
3.8	vormgeving	duidelijke vormgeving	uitwerken	parkeerplek in blok 4 moet zorgvuldig worden ingepast
3.9	materialisering	Klassieke inrichting	uitwerken	Enkele robuuste elementen toevoegen

DEEL 2: ARCHITECTUUR

4.	Bebouwing	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
4.1	vormgeving			
4.1.1	geschakelde panden	vormgeving conform project Westerstraat	uitwerken	
4.1.2	afwijkend van basisvormen	in principe geen identiek ogende panden naast elkaar	uitwerken	subtiële verschillen per gevel
4.1.3	beukmaat per pand	verbijzonderde eindwoning	uitwerken	deur, ramen eventueel een uitbouw
4.1.4	schakeling panden	verhouding beukmaat - bouwhoogte gulden snede)	uitwerken	max 5.40 breed bij goot op 6, max 8 breed bij goot op 9
4.1.5	overgangselement	tussen de panden een overgangselement	uitwerken	
4.2	voorgevels			
4.2.1	herkenbare eenheden	bouwmassa speelt in op hoek	uitwerken	met aanbouw, uitbouw van de hoofdbouwmassa
4.2.2	variatie per woningtype	geringe sprongen in de rooilijn (max. 2 m)	uitwerken	per woningtype dan wel maximaal vier identieke types
4.2.3	gevel geleiding	verticale gevelgeleiding per pand	uitwerken	raamverdeling
4.2.4	entree	aan (zij)straatzijde	uitwerken	deur, ramen eventueel een uitbouw
4.3	zijgevels			
4.3.1.	gevelindeling	entree en ramen of erker dan wel aanbouw	uitwerken	meenemen in bouwplan ontwikkeling
4.3.2.	uitbouwen	waar ruimte is een uitbouw/aanbouw	uitwerken	
	entree	waar ze op de kaart aangegeven zijn	uitwerken	
4.4	materialen			
4.4.1	metselwerk	gevels uit overwegend metselwerk	uitwerken	grote vlakken detailleren met verschillende metselverbanden, neggen
4.4.2	pannen	gebakken pannen	uitwerken	kleuren oranje rood of antraciet
4.4.3	kozijnen	hout wit geverfd	uitwerken	
4.5	kapvormen			
4.5.1	expressief	verwant aan de huidige situatie	uitwerken	kleinschaliger en nader verfijnen, eventueel ook de mansardekap

4.	Bebouwing	Richtlijnen voor de uitwerking	Toetsing	Advies
4.5.2	steile dakhelling	royale kap of mansarde kap	uitwerken	
4.5.4	verbijzonderingen	tussen 45 - 60 graden	uitwerken	men gaat nu uit van max. 40 graden
		op straathoeken	uitwerken	
4.6	detaillering	veel aandacht voor details	uitwerken	vooral op ooghoogte
4.6.1	metselwerk	variatie in metselverbanden	uitwerken	zorgvuldig metselwerk vooral op langs routes voor langzaam verkeer
4.6.2	topgevel	zorgvuldige beëindiging topgevel	uitwerken	
4.6.3	goten	alleen waar aflopend water moet worden opgevangen	uitwerken	
4.6.4	overstek	aan straatzijde	uitwerken	
4.6.5	schoorstenen	metselwerk	uitwerken	
4.6.6	luifels	boven elke voordeur (meenemen in architectuur)	uitwerken	
4.6.7	dakkapel	varianten binnen basistype	uitwerken	
4.6.8	balkons aan straatzijde	plastisch onderdeel metselwerk	uitwerken	
4.6.9	waterafvoer	onderdeel gevelarchitectuur	uitwerken	geen toevoegingen met een eigen betekenis
4.6.10	versieringen	terughoudend	uitwerken	niet klakkeloos herhalen
4.6.11	ornamenten	terughoudend	uitwerken	
4.7	architectuur			
4.7.1	retro Delftse School	verfijnde vormgeving	uitwerken	dit verdient extra aandacht
4.8	kleurgebruik			
4.8.1	terughoudend	geen felle kleuren	uitwerken	
4.8.2	duurzaam	duurzame tinten en kleuren	uitwerken	
4.8.3	grote vlakken	rust uitstralend	uitwerken	
4.9	welstandscriteria	conform welstandscriteria	uitwerken	overleg met welstand is gewenst
4.10	kwaliteit	kwaliteitborgboek	uitwerken	werkafspraken gemeente - Tablis voor de uitwerking (zie foto's)

5	Privébuitenruimten	Richtlijnen voor de uitwerking	Toets nov. 2008	Advies
5.1	voortuinen	minimaal 2 meter	uitwerken	rekening houden met het openen van ramen, plaatsen van privé banken e.d.
5.2	zijtuinen	minimaal 3 meter	uitwerken	de gebruiksmogelijkheden nader in beeld brengen
5.3	achtertuinten	op de zon	uitwerken	bezonningsonderzoek laten verrichten
5.4	schuren	goede plek voor berging of schuren	uitwerken	veel tuinen zijn te ondiep voor een schuur of berging
5.5	parkeren op eigen terrein		nvt	garage in Noorderstraat
5.6	erfbegrenzing	metselwerk conform architectuur (M)	deels akkoord	hier gaat de visie van uit . Bij blok 4 ontbreken deze erfafscheidingen
5.7	hoogte erfbegrenzing achtertuinen	1.80 meter	akkoord	
6.	Milieuaspecten			
	rekening houden met contour	geluid	niet onderzocht	nader uitwerken

DEEL 3: KVALITEITBORGBOEK