

Den Oudsten
Beeldkwaliteitsplan

Maatschap
Den Oudsten B.V.



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Den Oudsten

Woerden

projectnummer: SR160184

INITIATIEFNEMER

Maatschap Den Oudsten B.V.

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

Concept 8 januari 2018



Inhoud

Inleiding	7		
Aanleiding	7	Rooilijnen en wisselende woningtypen	25
Doel	7	Massa	26
Plangebied	7	Architectonische uitwerking	29
Leeswijzer	8	Materiaal en kleur	31
		Beeldkwaliteit private ruimte	33
		Beeldkwaliteit openbare ruimte	33
Proces	10		
Toetsingskader	10	Specifieke beeldkwaliteit	37
Relatie met overige plannen	10	Deelgebieden	37
		Wonen aan het lint	37
		Wonen aan de groene zoom	38
		Wonen aan de hofjes	40
		Wonen aan de singel	42
		Wonen aan de laan	45
Context	15		
Inleiding	15	Overzicht erfafscheidingen per deelgebied	47
Historische context	15	Overzicht richtlijnen per deelgebied	48
Analyse plangebied	15		
Stedenbouwkundig plan	17		
Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen	25		
Algemeen streefbeeld	25		
Ligging	25		



Inleiding

Aanleiding

De carrosseriefabriek Den Oudsten aan de Utrechtsestraatweg in Woerden is al geruime tijd niet meer in gebruik. Voor het terrein bestaat daarom het voornemen tot herontwikkeling als woningbouwlocatie. De locatie bevindt zich aan de rand van Woerden, op korte afstand van de Oude Rijn en het Groene Hart. Inmiddels ligt er een stedenbouwkundig plan met draagvlak van zowel gemeente als initiatiefnemer. In dat plan is ruimte voor circa 175 woningen. De gemeentelijke welstandsnota biedt voor een ontwikkeling van zo'n omvang geen op maat gesneden, locatiegerichte kaders. Om toch kaders te stellen voor de gewenste beeldkwaliteit van zowel bebouwing als private en openbare ruimte is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Doel

In het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkaveling en de situering van de verschillende woningtypen opgetekend. Het bestemmingsplan, dat parallel aan dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, verankert deze aspecten juridisch-planologisch. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om kaders te stellen voor de aspecten die niet in het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn geregeld, maar wel van belang zijn voor de kwaliteit van bebouwing en ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een aanvulling op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en waarborgt de gewenste kwaliteit van de verschijningsvorm van bebouwing en ruimte. Het beeldkwaliteitsplan biedt zodoende het kader voor:

- de algemene sfeer per deelgebied
- de ligging van de bebouwing;
- de gewenste bouwmassa en de geleding daarvan;
- de architectonische uitwerking;
- het materiaal- en kleurgebruik;
- de inrichting van de private ruimte zoals erfafscheidingen en private parkeerterreinen;
- de inrichting van de openbare ruimte zoals wegen, groenzones en openbare verblijfsruimten;

Plangebied

De locatie ligt aan de noordoostzijde van Woerden. De Utrechtsestraatweg vormt samen met de Oude Rijn de bepalende structuur aan de noordzijde van het gebied. De locatie is hier met de korte zijde aan gesitueerd en volgt in de lengte de landschappelijke structuur van het rivierenlandschap van stroomruggen en kommen. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich een uitbreidingswijk met zowel grondgebonden woningen als flats uit het begin van de jaren tachtig. Aan de oostzijde ligt een bedrijventerrein dat grenst aan de Steinhagenseweg en dat zich, na een op handen zijnde uitbreiding, over de volledige lengte van de locatie uit zal strekken. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het Meester Joekespad dat geflankeerd wordt door een groen speelveld, tennisbanen en op grotere afstand de spoorlijn Utrecht - Den Haag/Rotterdam/Leiden.

Leeswijzer

Na deze inleiding staat in hoofdstuk 2 het proces, de rol van het beeldkwaliteitsplan en de relatie met andere plannen centraal. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke context. Daarbij gaat aandacht uit naar zowel de historische context (historische ontwikkeling), de huidige context (analyse locatie) en de toekomstige context (toelichting stedenbouwkundig plan). In hoofdstuk 4 komt de beeldkwaliteit die er voor het gebied als geheel wordt nagestreefd aan bod, zowel de beeldkwaliteit van de bebouwing als de private en openbare ruimte. Het vijfde en laatste hoofdstuk behandelt de beeldkwaliteitsaspecten die specifiek voor de te onderscheiden deelgebieden gelden. Hierbij volgt er steeds eerst een omschrijving van de algemene sfeer voor het deelgebied waarna via de thema's ligging, bouwmassa, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik, private ruimte en openbare ruimte de concrete beeldkwaliteitsrichtlijnen aan bod komen.

Proces

Toetsingskader

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. De in dit document vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en zijn daarmee een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota blijven echter wel van kracht. Op deze criteria kan worden teruggevallen in het geval van excessen. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld dient het als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen voor Den Oudsten. Dit geldt zowel voor de bouwplannen voor de afzonderlijke woningen in het gebied als het inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte.

Relatie met overige plannen

Het beeldkwaliteitsplan is niet het enige plan dat vorm geeft aan de herontwikkeling van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft wel een relatie met de andere plannen voor deze locatie.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het stedenbouwkundig plan is de hoofdstructuur, de verkaveling en de situering van de verschillende woningtypen opgetekend en wordt de indeling van de private en openbare ruimte aangegeven. In het stedenbouwkundig plan is echter geen invulling gegeven aan de beoogde massaopbouw, uitstraling, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van de woningen

en de materialisering van de private en openbare ruimte. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan een ontwerp dat niet is vervat in een rapportage die de vrijheden en randvoorwaarden aangeeft. Het is dan ook onduidelijk welke aspecten uit het stedenbouwkundig plan hard zijn en waarin nog flexibiliteit mogelijk is. Het beeldkwaliteitsplan vult het stedenbouwkundig plan op deze beide zaken aan.

Inrichtingsplan openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan zal nader moeten worden uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte. Dat inrichtingsplan is een concreet ontwerp. Dit beeldkwaliteitsplan reikt daarvoor de spelregels aan. Het inrichtingsplan vormt dus een uitwerking op basis van het streefbeeld dat in dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

Bestemmingsplan

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken en daadwerkelijk omgevingsvergunningen te kunnen verlenen is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Op basis van de huidige beheersverordening is er immers alleen een bedrijfsbestemming mogelijk. Het bestemmingsplan legt bestemmingen vast en bevat bouwregels. Het bestemmingsplan gaat echter niet in op kwaliteitsaspecten als geleiding van de massa, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik en inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in die zaken waarin het bestemmingsplan niet voorziet.

Welstandsnota

Een beeldkwaliteitsplan heeft geen formele status als toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De welstandsnota heeft dat wel. De welstandsnota beslaat echter het gehele grondgebied van de gemeente. Hierdoor bevat het geen op maat gesneden criteria voor een grootschalige ontwikkelingslocatie zoals den Oudsten. Om hier toch in te voorzien is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie feitelijk onderdeel worden van de welstandsnota. Daarmee krijgt het beeldkwaliteitsplan wél de status als formeel toetsingskader.

Kwaliteitsteam en supervisor

De herontwikkeling van Den Oudsten zal gefaseerd plaatsvinden. Met het oog op het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit wordt een kwaliteitsteam samengesteld waarin onder andere een gemandateerde namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), een landschapsarchitect die verantwoordelijk is voor het ontwerp van de buitenruimte, de betrokken architect(en), de stedenbouwkundige namens de gemeente en de stedenbouwkundige als opsteller en supervisor van het stedenbouwkundig plan zitting hebben.

Het kwaliteitsteam houdt toezicht op de architectonische en/of stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteiten tijdens ontwerp en uitvoering van een plan. Dit met het oog op kwaliteit en eenheid in de planuitwerking. voor zowel de gebouwde als

onbebouwde ruimten. De supervisor vormt de continue factor tijdens de uitwerkingsfase, en zorgt voor samenhang tussen de verschillende gebouwen, complexen, openbare en privé ruimten en deelgebieden binnen het plangebied.

De taken van het kwaliteitsteam/supervisor zijn:

- advies bij eventuele uitwerking stedenbouwkundig plan;
- begeleiding van de (particuliere) opdrachtgevers bij de architectenselectie;
- begeleiding van de architecten bij de uitwerking van deelprojecten;
- coördinatie van het plan- en bouwproces;
- overleg met de CRK;
- het bijstaan van opdrachtgevers, architecten en ontwerpers bij mogelijke afwijkingen van dit beeldkwaliteitsplan, waar bij de algehele kwaliteit in oog wordt gehouden.





1930



1950



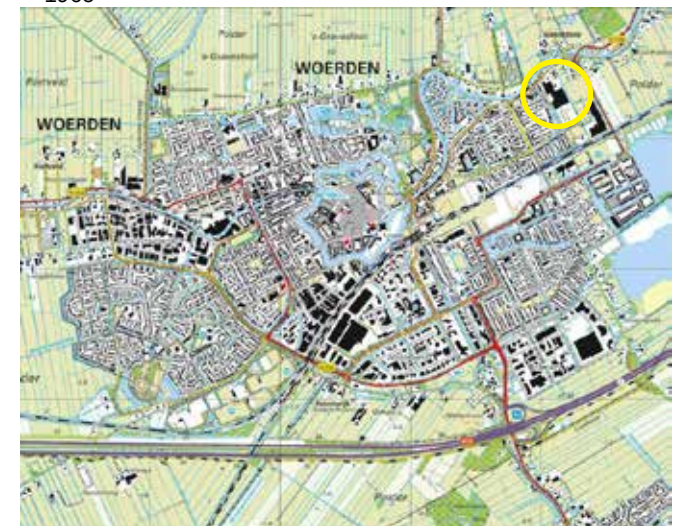
1965



1980



1990



2015

Context

Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de ruimtelijke context waarop de beeldkwaliteitsambities van de volgende hoofdstukken zijn gebaseerd. Zowel de historische context (door middel van een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en zijn omgeving), de huidige context (door middel van een beschrijving van het huidige stedenbouwkundige en landschappelijke karakter) als de toekomstige context (door middel van een toelichting op het stedenbouwkundig plan dat de basis voor het beeldkwaliteitsplan vormt) komen daarbij aan de orde.

Historische context

Woerden is in de Romeinse tijd gesticht als castellum aan de Rijn (nu Oude Rijn). In de middeleeuwen werd de plaats versterkt met een slot, wallen en grachten. Dit stelsel werd na de middeleeuwen uitgebreid. Lange tijd bleef de bebouwing beperkt tot geconcentreerde bebouwing binnen de vestingwerken en verspreid gelegen agrarische bebouwing aan de linten aan weerszijden van de Oude Rijn, de Kromwijcker Wetering en de Kattenbroekse Dijk. De Utrechtsestraatweg, waaraan de planlocatie grenst is één van die linten aan de Oude Rijn. Halverwege de 19e eeuw wordt aan dit stelsel van linten de spoorlijn toegevoegd als bepalende structuur.

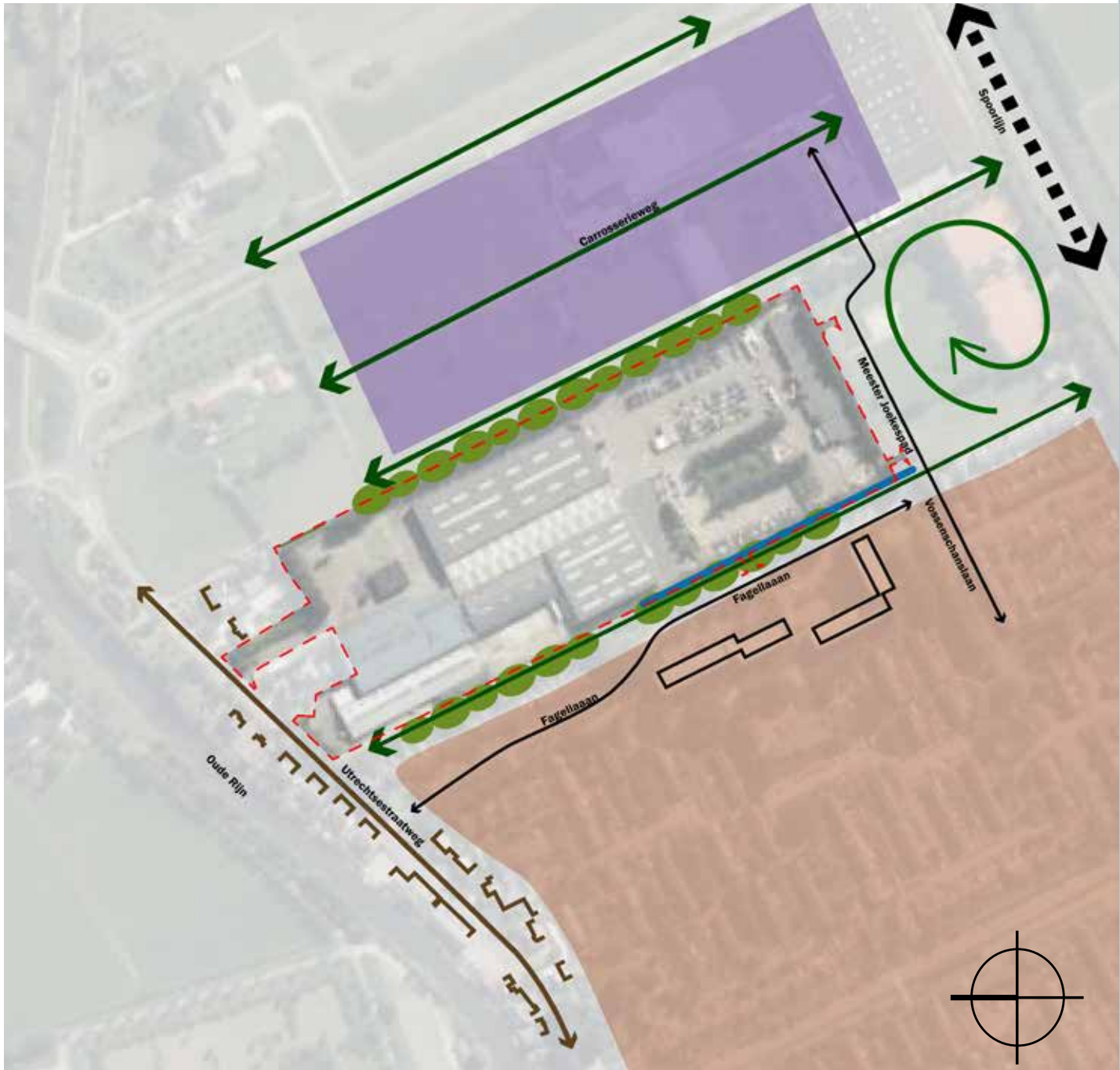
Het bebouwde gebied blijft zich echter beperken tot de linten en de vesting. Aan het begin van de 20e eeuw wordt aan de Utrechtsestraatweg de carrosseriefabriek Den Oudsten en

Domburg opgericht. Het bedrijf aan het lint ligt dan nog in het open rivierenlandschap.

Pas halverwege de twintigste eeuw begint het beeld van een vesting met bebouwingslinten in een open landschap te veranderen. Woerden breidt vanaf dat moment in hoog tempo uit buiten de vesting. Dit begint aan de westzijde in de jaren '40 en zet op grotere schaal door in de jaren '50 en '60 waarbij ook de noordzijde bebouwd raakt. Aan de oostzijde breidt Woerden zich pas in de jaren '80 uit. De uitbreidingswijken rukken daarbij op tot aan de westelijke grens van het plangebied van Den Oudsten. In de jaren 2000 breidt Woerden vooral uit aan de zuidzijde, maar raakt ook het gebied ten oosten van het plangebied bebouwd. Hier verschijnt de huidige bedrijfsbebouwing.

Analyse plangebied

Van oudsher bevindt het terrein zich aan het historische bebouwingslint de Utrechtsestraatweg. Dit lint kenmerkt zich door tweezijdige bebouwing in een open bebouwingsstructuur van afwisselend twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen, korte rijwoningen en enkele bedrijven. De bouwvolumes zijn één tot twee lagen hoog en voorzien van afwisselend zadel- en schilddaken. De bebouwing aan het lint dateert uit verschillende perioden, er is beperkt sprake van historische bebouwing. De bebouwing aan de overzijde van het lint grenst met de achterzijden aan de Oude Rijn.



Het plangebied is met de korte zijde naar het lint gericht en strekt zich in de lengte uit tot aan het Meester Joekespad, waarbij het de landschapsrichting van het rivierenlandschap volgt. De beide lange zijden van het gebied worden geflankeerd met groenelementen. Aan de oostzijde in de vorm van een houtsingel, aan de westzijde in de vorm van een watergang met aangrenzende oevers en bomenrijen.

Ten westen van de locatie bevinden zich, aan de overzijde van de watergang, de uitbreidingswijken uit de jaren '80. De Fagellaan vormt de ontsluitingsweg voor deze wijk. Ten oosten van de Fagellaan is een strook met grondgebonden rijwoningen en geschakelde woningen aan de straat gesitueerd. Deze zijn met de achterzijden naar het terrein van Den Oudsten gericht. Ten westen van de Fagellaan is er enerzijds sprake van bebouwing grondgebonden rijwoningen van twee lagen met kap in een strikte oost-west gerichte structuur. Anderzijds is er, in het zuidelijke deel direct tegenover de planlocatie, sprake van flats in een haakvorm rond een parkeerterrein. De flats zijn 7-9 lagen hoog.

Aan de zuidzijde bevindt zich het Meester Joekespad, een langzaamverkeersverbinding tussen de Fagellaan en de Steinhagenseweg. Het pad wordt geflankeerd door een groen speelgebied en tennisbanen. Op afstand daarvan bevindt zich de spoorlijn Utrecht - Leiden/Den Haag/Rotterdam.

Aan de oostzijde is er, achter de bomensingel die het plangebied flankeert sprake van een gedeeltelijk open gebied. Het zuidelijke deel van dit gebied is al ingevuld met bedrijfsbebouwing. In de toekomst zal ook het noordelijk deel verder als bedrijventerrein ontwikkeld worden. Daarmee komt het plangebied over de volledige lengte aan een bedrijventerrein te liggen.

Stedenbouwkundig plan

De hiervoor beschreven analyse van de ruimtelijke en historische context heeft de grondslag gevormd voor het stedenbouwkundig plan voor Den Oudsten. De navolgende paragrafen lichten de opzet van dat stedenbouwkundig plan toe.

Randen

Het plangebied ligt te midden van een (toekomstig) bebouwde omgeving. Het karakter van de randen is daarom een bepalende factor. Het stedenbouwkundig plan gaat dan ook uit van groene randen aan zowel de west-, zuid- als oostzijde.

Aan de westzijde in de vorm van de bestaande watergang die voorzien wordt van een nieuwe groenzone. Deze zone vormt een groene buffer naar de flats en parkeerterreinen aan de overzijde.

Aan de zuidzijde wordt de rand gevormd door een groenzone met een watergang langs het Meester Joekespad. Deze zone sluit aan op het bestaande groene speelgebied.

Steinhagenseweg

Carrosserieweg

Meester Joetespad

Vossenschanlaan

Fagellaan

Fagellaan

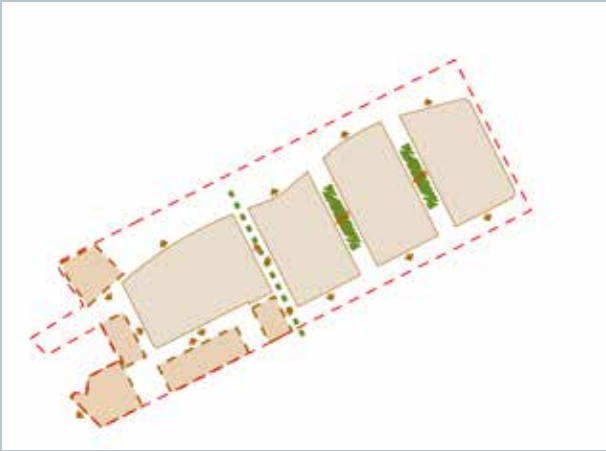
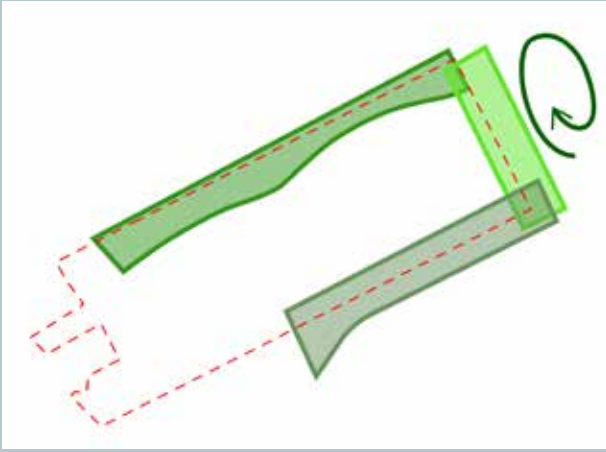
Van der Duyn
van Maasdamlaan

Utrechtsestraatweg

Oude Rijn

S





Aan de oostzijde is de grootste groene buffer voorzien. Hier grenst de woonwijk immers aan een bedrijventerrein. De oostelijke rand is daarom ingevuld als fietsstraat (auto te gast) met een brede groenzone, grenzend aan de bestaande watergang welke wordt verbreed. Deze zone biedt ruimte voor waterberging, groencompensatie, hoogteverschillen en speelplekken.

De opzet met aantrekkelijke groene randen leidt tot het principe dat nieuwe woningen die zich zoveel als mogelijk naar de buitentzijden toe richten. Daar waar sprake is van groene randen maken de woningen dan ook front naar deze randen. Uitsluitend in de noordelijke en noordwestelijke hoek van de locatie is er sprake van achterkanten van bestaande woningen, al dan niet gescheiden door groen, die naar het plangebied zijn gericht. Hier reageert het stedenbouwkundig plan op met het principe achterkanten naar bestaande achterkanten.

Woonvelden

Het plan bestaat uit een viertal grote woonvelden. De opbouw van deze woonvelden wordt gevormd door enerzijds de woningen die front maken naar de groene randen en anderszijds door de woningen welke met hun achterzijden naar de achtertuinen van bestaande woningen zijn gericht. De grote woonvelden zijn steeds opgebouwd als een alzijdig blok rond een privaat parkeerhof aan de achterzijde. Op die manier wordt aan de vier voorzijden een aantrekkelijke openbare ruimte gecreëerd waarop de woningen zijn georiënteerd en er geen zicht is op geparkeerde auto's.

De woonvelden zijn van elkaar gescheiden door een fietsstraat tussen het meest noordelijke en de drie zuidelijke woonvelden, en door twee autovrije hofjes tussen de drie zuidelijke woonvelden. Deze drie openbare ruimten vormen groene, oostwest gerichte structuren die de langgerekte groene randen met elkaar verbinden.

In het uiterste noorden bevindt zich een woonveld dat losstaat van de verkaveling van het gebied. Hier zijn de woningen gericht op de Utrechtsestraatweg en worden ze ook direct hierop ontsloten.

De opzet van de woonvelden resulteert erin dat alle woningen front maken naar de belangrijkste openbare ruimten; zijnde de ontsluitingsstraten, de groene randen, de fietsstraten en de hofjes.

Ontsluiting en parkeren

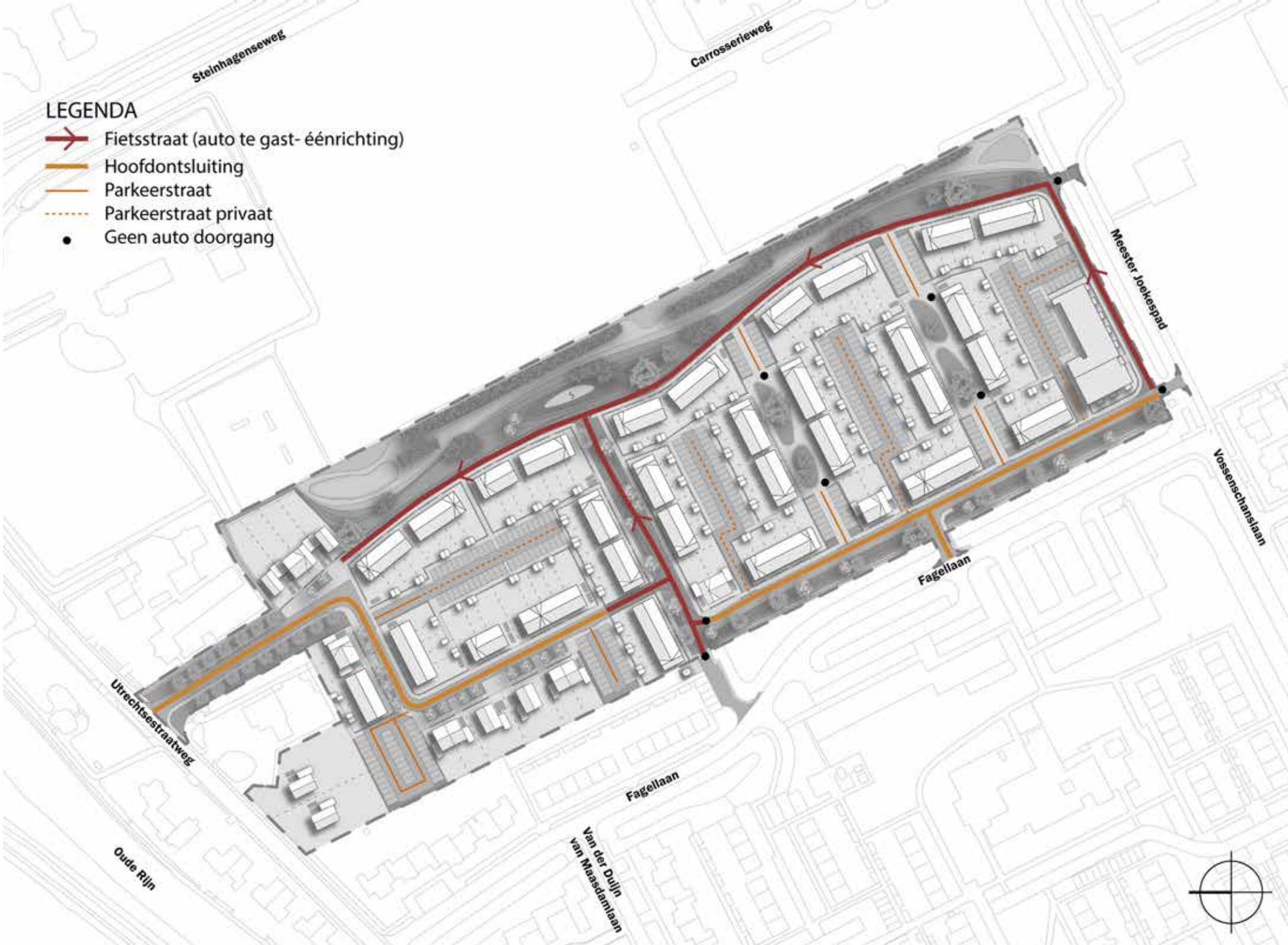
De nieuwe wijk krijgt op twee punten een ontsluiting voor autoverkeer. Aan de noordzijde is er een aantakking op de Utrechtsestraatweg. Aan de westzijde is er halverwege de bestaande watergang een aantakking op de Fagellaan. Het ontsluitingssysteem is gericht op een gedeeltelijk gescheiden systeem voor het noordelijke en zuidelijke deel waarbij gestimuleerd wordt om auto's niet de gehele wijk door te laten rijden.

▲ Hoofdopzet: Groene randen en alzijdige woonvelden

◀ Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

-  Fietsstraat (auto te gast- éénrichting)
-  Hoofdontsluiting
-  Parkeerstraat
-  Parkeerstraat privaat
-  Geen auto doorgang





Het noordelijke deel is toegankelijk vanaf de Utrechtsestraatweg. Vanaf dit lint voert de ontsluitingsstraat tussen bestaande percelen naar het noordelijk gelegen woonveld. De ontsluitingsweg buigt vervolgens af in westelijke en daarna in zuidelijke richting tot aan de fietsstraat nabij de zuidelijk gelegen openbare parkeercoffer. Daarna wordt het éénrichtingsverkeer. Via de oostwest gerichte fietsstraat en de langere noordzuid gerichte fietsstraat aan de ooststrand voert deze lus terug naar de aantakking op het lint. Via deze ontsluitingslus zijn twee openbare parkeerterreintjes in de hoeken aan de westzijde toegankelijk.

Het zuidelijke deel van het plangebied is toegankelijk via de aantakking op de Fagellaan. De aantakking komt uit op een noord-zuid gerichte ontsluitingsstraat. Het noordelijke deel leidt naar de parkeerhoven van de twee centrale woonvelden en vormt daarna uitsluitend voor langzaam verkeer een verbinding met de oostwestgerichte fietsstraat. Het zuidelijke deel leidt naar het parkeershof van het meest zuidelijke woonveld. Ter hoogte van het Meester Joekespad buigt hij als fietsstraat (wel toegankelijk voor autoverkeer als éénrichtingsverkeer) af en gaat hij vervolgens eveneens als fietsstraat verder in noordelijke richting langs de groene buffer aan het bedrijventerrein. Daar gaat hij over in het noordelijke deel van het ontsluitingssysteem en leidt hij naar de aantakking op de Utrechtsestraatweg.

Met uitzondering van de aantakking op de Utrechtsestraatweg zijn de woonstraten vrij van parkeren. Het parkeren krijgt, naast de private parkeerhoven achter de woningen en op eigen terrein op de individuele woonpercelen, plaats in een aantal openbare parkeercoffers. Twee daarvan bevinden zich in de hoeken tussen de percelen in het noordelijke plandeel. In het zuidelijk deel zijn er vier kleinere openbare parkeercoffers voorzien op de koppen van de hofjes. De hofjes zelf vormen autovrije ruimten.



LEGENDA

-  Rooilijn bebouwing
-  Oriëntatie woningen
-  Achterkanten of zijkanten grenzend aan bestaand gebied



Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Algemeen streefbeeld

Het streven is om het gehele ontwikkelingsgebied, met uitzondering van de twee woningen direct aan het lint, een tuindorpkarakter te geven. Tuindorpen zijn zeer gewaardeerde woonomgevingen met kwaliteiten en een schaal die passend zijn bij deze locatie, het stedenbouwkundig plan en de aangrenzende woonwijk. Bovendien kan een tuindorpkarakter een welkome toevoeging vormen aan de woonmilieus van Woerden, waar een dergelijke omgeving nog niet voorkomt.

Een letterlijk tuindorp hoeft het daarbij zeker niet te worden. Het wensbeeld is om een aantal ruimtelijke kenmerken, die de oorspronkelijke tuindorpen kenmerken, ook in Den Oudsten terug te laten komen. Daarbij staan de volgende kenmerken centraal:

- een groene omgeving;
- woningen die sterk zijn georiënteerd op de groene openbare ruimte en deze ruimte ook begeleiden en vormgeven;
- een zekere menging in woningtypen binnen een verschijningsvorm die voor het gehele gebied juist veel eenheid en samenhang vertoont.
- bebouwing van een dorpse schaal, vormgegeven in sterke onderlinge samenhang, met prominente kappen en een dominante horizontale belijning;
- bouwvolumes die als volume één samenhangend maar gevarieerd geheel vormen en juist niet als afzonderlijke, individueel herkenbare panden zijn vormgegeven;

De richtlijnen in dit hoofdstuk zijn met dit wensbeeld en deze kenmerken in het achterhoofd opgesteld.

Ligging

Rooilijnen en wisselende woningtypen

De manier waarop de woningen binnen de woonvelden zijn gepositioneerd bepaalt in belangrijke mate de beleving van de woonomgeving. In het stedenbouwkundig plan is hier veel aandacht naar uitgegaan. Zo worden openbare ruimten op een consequente bewuste wijze begeleid door de bebouwing en zijn de lange straatwanden gevarieerd opgebouwd door ofwel een wisseling in woningtypen ofwel een speelse situering met geknikte rooilijnen. Het is daarom van belang dat de bebouwing de rooilijnen en de mate van afwisseling volgt die in het stedenbouwkundig plan zijn aangegeven. Eventuele wisselingen in woningtypen of verschuivingen zijn alleen toegestaan indien daarbij de gedachte van het stedenbouwkundig plan wordt gehandhaafd.

Oriëntatie en hoekoplossingen

Voor een tuindorpkarakter is het essentieel dat de bebouwing een sterke relatie aangaat met de openbare ruimte. De woningen dienen daarom te allen tijde georiënteerd te zijn op de belangrijkste openbare ruimten; de hoofdontsluiting, de groene randen, de fietsstraten en de hofjes. Achterkanten aan deze openbare ruimten worden vermeden. Veel aandacht dient ook uit te gaan naar koppen en hoeken die aan twee zijden aan

belangrijke openbare ruimten grenzen. Kopgevels dienen hier daarom voldoende gevelopeningen te bevatten, waarachter ook een representatief woonprogramma is ondergebracht (zoals werkkamers, woonkeukens, woonkamers en slaapkamers).

Bijgebouwen

Voor een aantrekkelijke woonggeving met een sterke relatie tussen woning en openbare ruimte is het van belang dat de hoofdvolumes het beeld aan de openbare ruimte bepalen. Bijgebouwen zijn daarom zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn.

Massa

Kleinschaligheid

Een tuindorp kenmerkt zich onder andere door een dorpse schaal van de bebouwing, bewust gesitueerde accenten daar gelaten. Uitgangspunt is daarom een beperkte bouwmasa voor de grondgebonden woningen van één tot twee lagen met een prominente kap. Het basisvolume heeft een goothoogte van maximaal 6m, accenten mogen een goothoogte van 7m krijgen. Platte daken dienen voor de hoofdgebouwen te worden vermeden. Uitzondering hierop vormt het appartementencomplex.

Kapvorm

Bij het bereiken van eenheid en samenhang speelt de kapvorm een belangrijke rol. Te veel afwisseling hierin verstoort die eenheid. Als kapvorm worden daarom hoofdzakelijk zadeldaken en

schilddaken voorgeschreven.

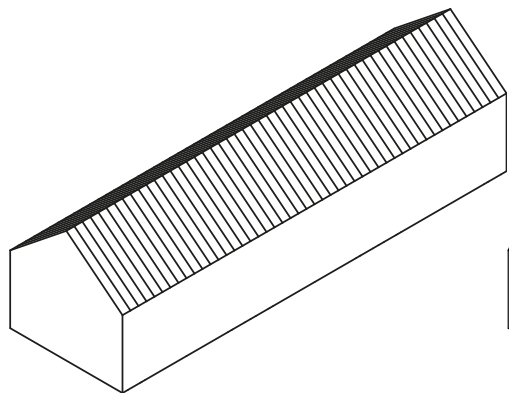


Opdeling bouwmassa

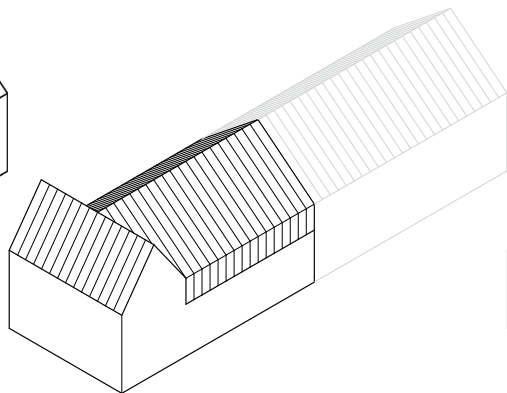
Rijwoningen vormen het leeuwendeel van het woonprogramma. Er zullen op veel locaties meerdere rijen naast elkaar voorkomen. Het gewenste gevarieerde beeld kan dan ook niet alleen door wisseling in woningtypen en speelse rooilijnen ontstaan. De bouwvolumes zelf dienen ook van accenten te worden voorzien die de bouwmassa opdelen of doorbreken. Uitgangspunt is dat ieder volume van een bebouwingsaccent wordt voorzien dat maximaal twee beukmaten breed is. Bij belangrijke stedenbouwkundige ruimten ligt de locatie van de bebouwingsaccenten vast, op de overige locaties is het accent vrij te kiezen binnen het volume, waarbij het accent bij voorkeur asymmetrisch binnen de rij ligt. Dakopbouwen in de vorm van gootdoorbrekingen met doorgetrokken voorgevel zijn, bebouwingsaccenten daargelaten, niet de bedoeling. Wanneer hier sprake van is mag dit maximaal 1/3 van de beukmaat beslaan en mag de goothoogte maximaal 7m bedragen.



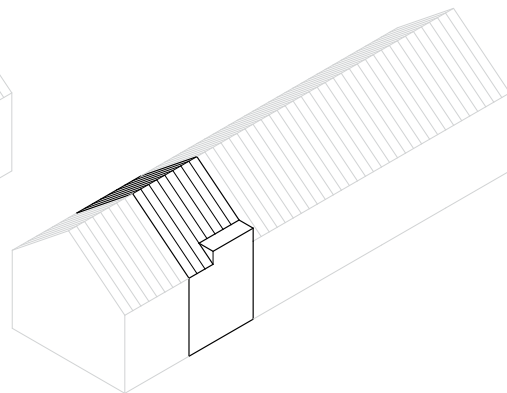
Gereedschapskist mogelijkheden bouwmassa / accenten



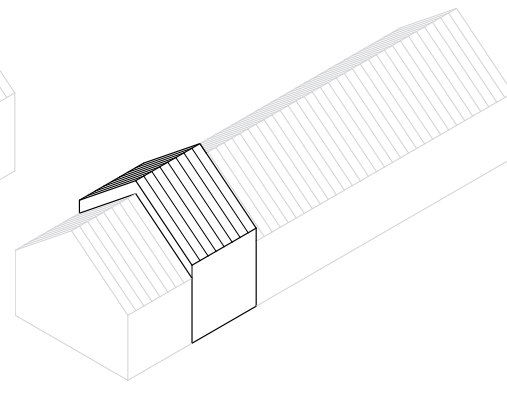
basis



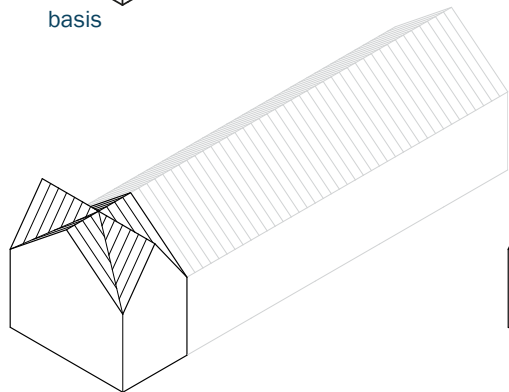
topgevels met verlaagde goot als aanloop



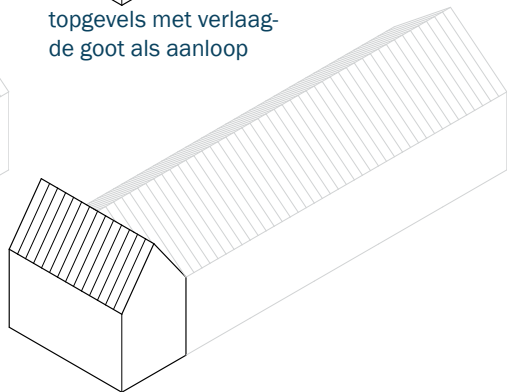
gootverspringing in rij



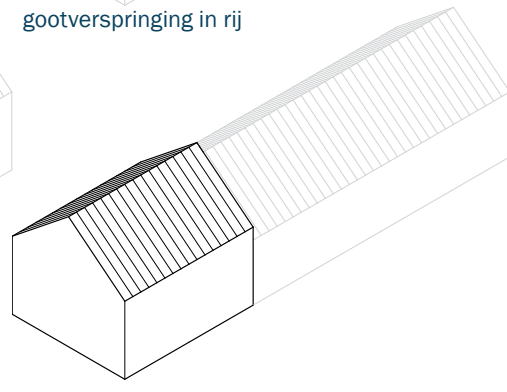
gootverhoging rij



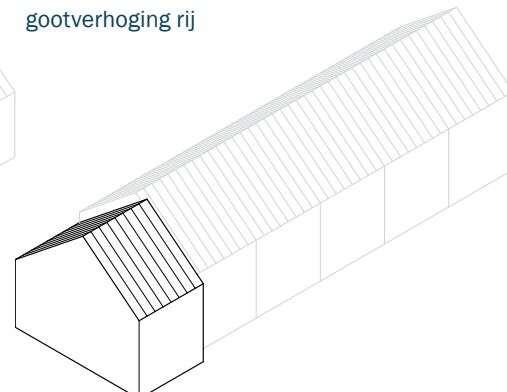
topgevels op kop



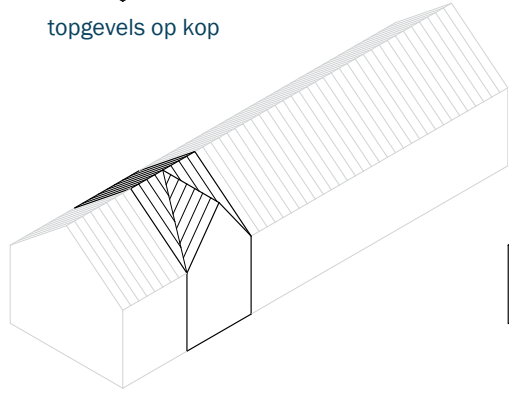
topgevels op kop



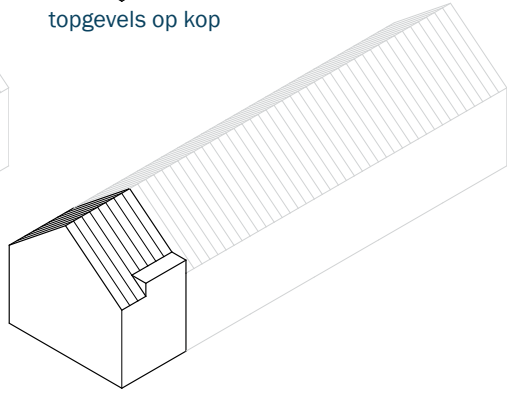
gootverspringing dubbel



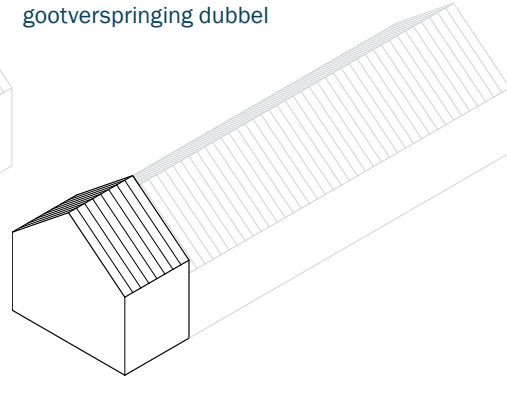
verspringing rooilijn hoek



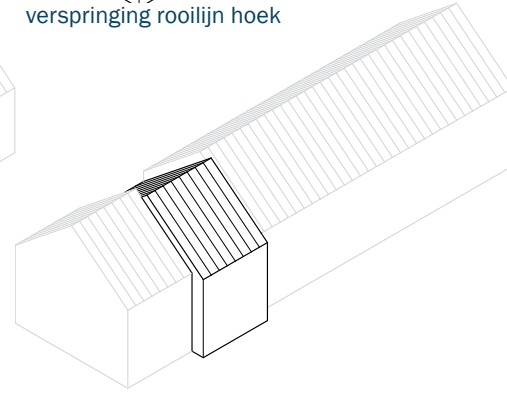
topgevels in rij



gootverspringing hoek



gootverhoging hoek



verspringing rooilijn rij

Type bebouwingsaccent

Er zijn verschillende typen accenten denkbaar om de bouwmassa's op te delen. Omwille van de eenheid en samenhang is er per deelgebied sprake van maximaal twee typen accenten. Tussen de deelgebieden onderling kan er juist variatie in de typen accenten bestaan. Bij de keuze voor het type accent wordt geput uit de 'gereedchapskist' weergegeven hiernaast, met als hoofdtypen topgevels, goot (en nok) verspringingen en rooilijnverspringingen. Accenten die passen bij het streefbeeld van kleinschaligheid en een tuindorpkarakter. Bebouwingsaccenten van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen zijn familie van de accenten van de rijwoningen.

Uitbreidingsopties

In relatie tot de woningen kunnen diverse uitbreidingsopties een fraaie toevoeging aan het bebouwingsbeeld opleveren. Het is cruciaal dat deze worden meeontworpen bij het hoofdvolume als geheel. Daarbij gaat het om onder andere dakkappen, erkers, zonnepanelen en andere vergunningplichtige bouwwerken.

Architectonische uitwerking

Horizontale geleding en belijning

Om aan te sluiten bij het tuindorpkarakter is het streven om de volumes een sterke horizontale geleding of belijning te geven. Dit leidt tot een optisch lagere gevel en een prominente kap. Met een horizontale geleding of belijning kan de gootlijn en het onderscheid tussen dakvlak en gevel worden benadrukt.

Bouwwolume als samenhangende eenheid

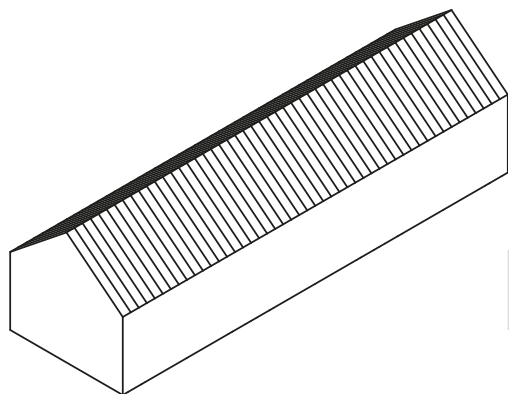
Ieder bouwwolume dient als eenheid te worden vormgegeven. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een pandsgewijze opdeling te realiseren.

Aandacht aan entree

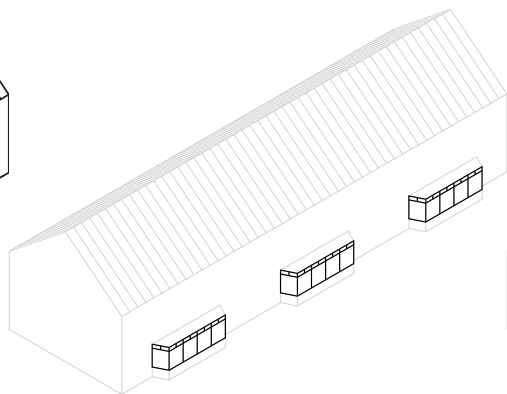
Dit beeldkwaliteitsplan vraagt bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entree tot de woning. In de architectonische uitwerking zal de entree tot de woning moeten worden benadrukt op passende wijze en in aansluiting op de horizontale belijning van het volume.

Daar waar erkers of andere gevelaccenten in de gevel zijn opgenomen vormen deze een eenheid met de voordeur door bijvoorbeeld het doortrekken van daklijst in de luifel.

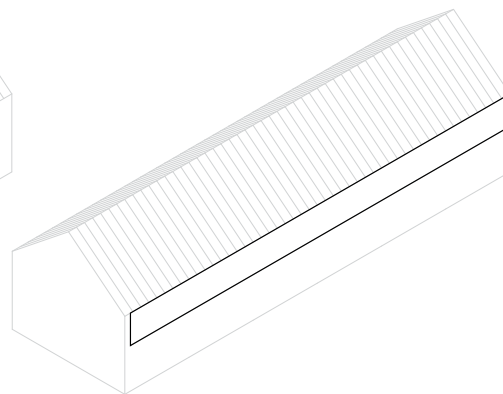
Gereedschapskist mogelijkheden bebouwingselementen en detaillering



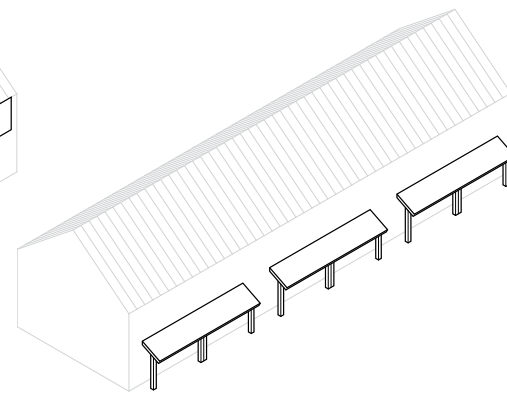
basis



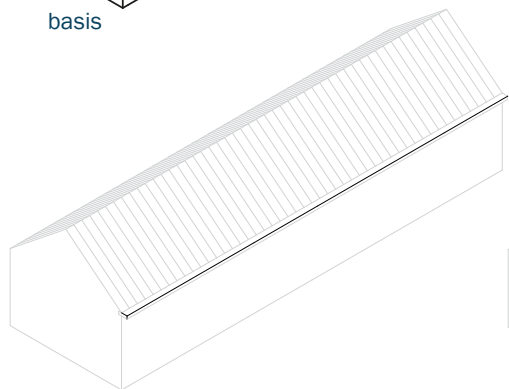
erkers



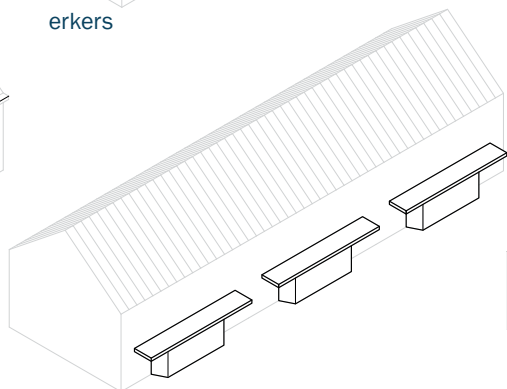
horizontale gevelvlak onder goot



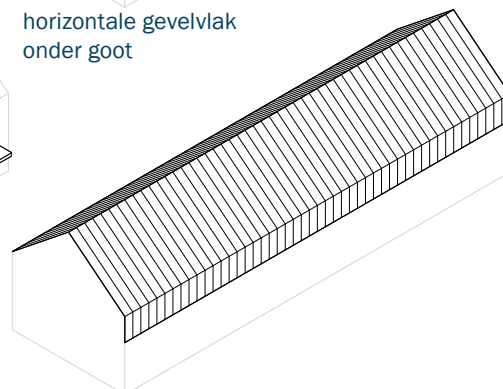
veranda



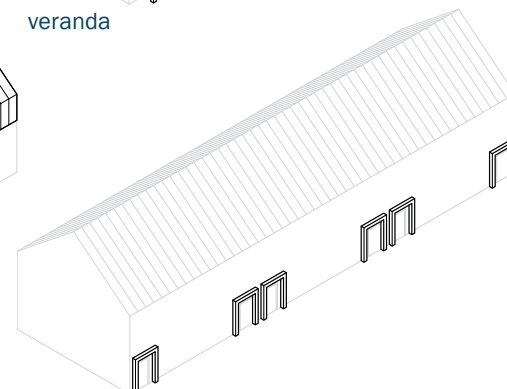
prominente gootlijst



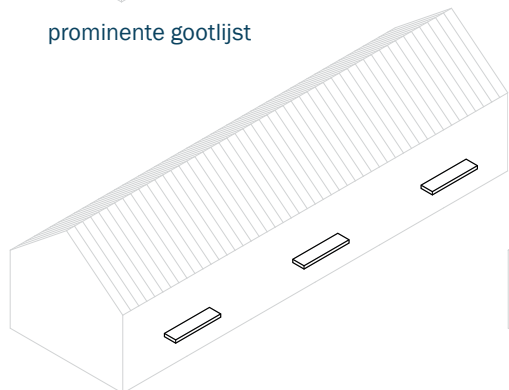
erkers en doorlopende luifels



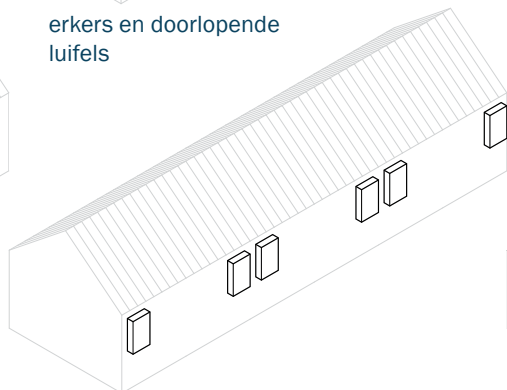
omgevouwen kap



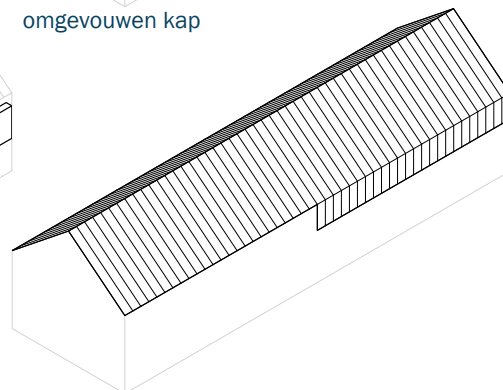
omlijsting entrees



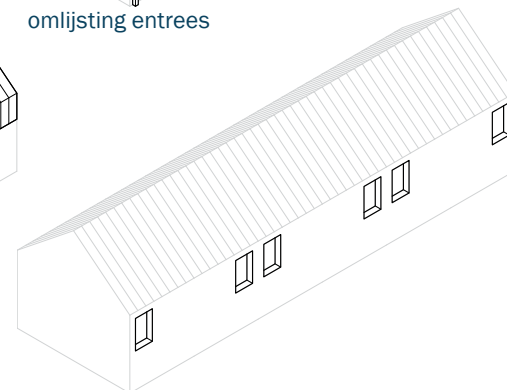
luifels



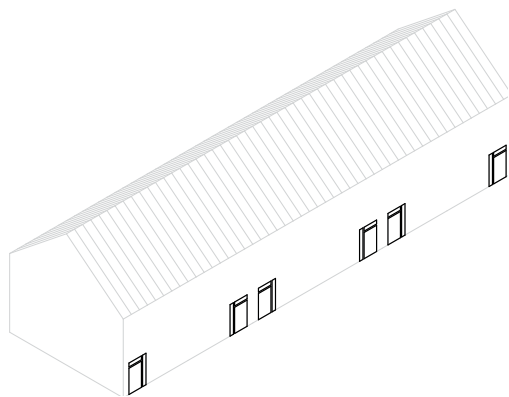
uitkragingen



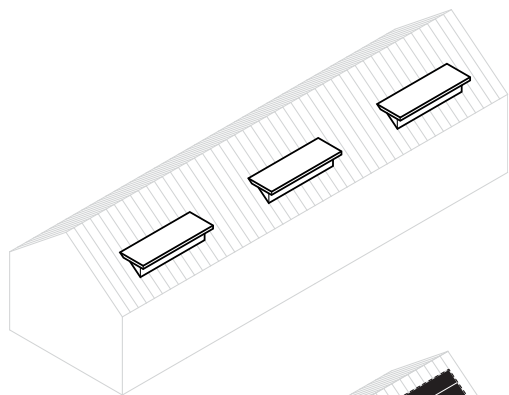
omgevouwen kap gedeeltelijk



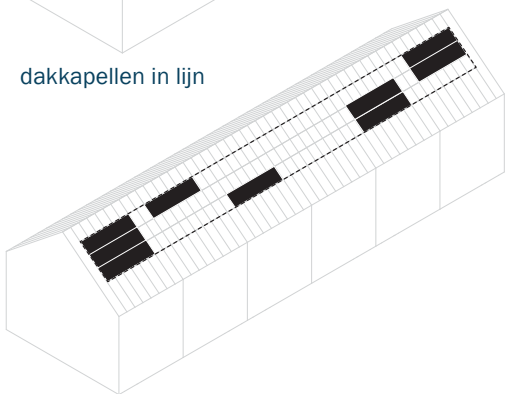
vensterprofilering



daglichten en zijvensters bij entree



dakkapellen in lijn



zonnepanelen inpassen en uitlijnen

Bebouwingselementen en detaillering

De middelen om de hiervoor beschreven horizontale geleding en bouwvolumes als samenhangende eenheid te bereiken zijn de toe te passen bebouwingselementen en details. Net als bij de bebouwingsaccenten is het uitgangspunt, omwille van de eenheid en samenhang, om per deelgebied dezelfde elementen toe te passen en juist tussen de deelgebieden hierin te wisselen. Bij de keuze voor de toe te passen elementen wordt geput uit de 'gereedschapskist' zoals hiernaast afgebeeld. Deze elementen bevatten prominente goot- of daklijstlijsten, omgevouwen kappen, erkers, luifels, uitkragingen, horizontale gevelvlakken, vensterprofilering, veranda's, dakkapellen, dakopbouwen, venster- en entreeomlijstingen, daglichten en vensterindelingen. In ieder deelgebied (zie hoofdstuk specifieke beeldkwaliteit) wordt een combinatie van meerdere van de elementen daaruit toegepast.



Materiaal en kleur

Het gehele gebied is familie van elkaar. Materiaal- en kleurgebruik speelt hierin een niet te onderschatten rol. Uitgangspunt is daarom eenheid in materiaal- en kleur gebruik met ruimte voor nuances tussen de deelgebieden.

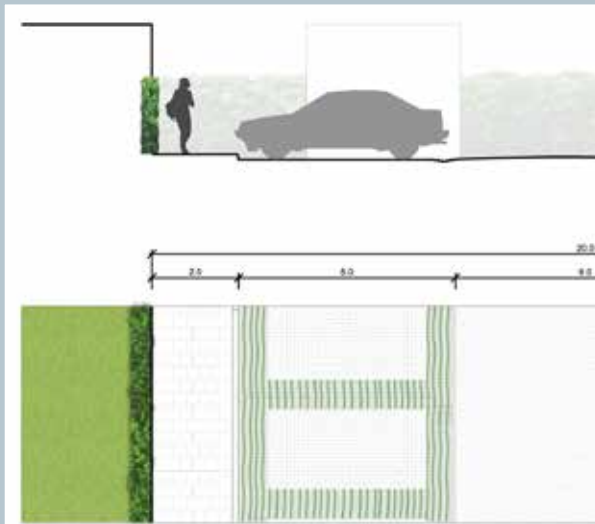
Gevels

Voor de gevels is het hoofdmateriaal baksteen in warme of aardse tinten binnen het spectrum bruin - rood - koperbruin. Dit kan gecombineerd worden met wit keimwerk of subtiele betonbanden mits deze ondergeschikt zijn aan het hoofdmateriaal.

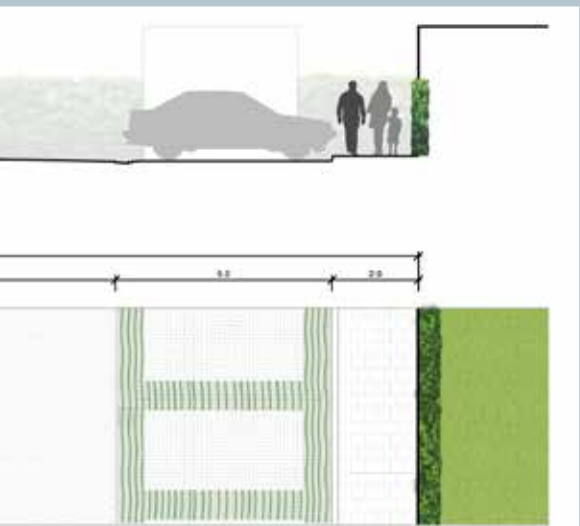
Daken

Voor de daken streeft dit beeldkwaliteitsplan een nog sterkere mate van eenheid na. In het gehele gebied is een matte, keramische antraciet of zwarte pan het uitgangspunt.

Zonnecollectoren dienen binnen het gevelvlak op een verantwoorde architectonische wijze te worden ingepast/meeontworpen.



Private parkeehoven en hekwerken



Beeldkwaliteit private ruimte

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de kavel en de private of openbare buitenruimte en zijn een belangrijke beeldbepaler in het straatbeeld. Onderscheid in hoge en lage erfafscheidingen vindt plaats zoals aangegeven op de kaart achterin dit plan. Omwille van de oriëntatie op de openbare ruimte is het uitgangspunt dat bij kopgevels aan de openbare ruimte de lage erfafscheidingen doorlopen tot het midden van de kopgevel. Voor zowel de hoge als lage erfafscheidingen komen meerdere typen voor. In Den Oudsten is ruimte voor lage hagen, lage herkwerven, hoge begroeide hekwerken en tuinmuren in combinatie met begroeide hekwerken. Per deelgebied streeft dit beeldkwaliteitsplan een uniform type erfafscheiding na. In het hoofdstuk specifieke beeldkwaliteit is aangegeven welke type erfafscheiding per deelgebied toegepast dient te worden. Parkeerhoven komen verspreid over de deelgebieden voor. Voor de kwaliteit van deze private hoven aan de achterzijden van woningen is een eenduidig beeld cruciaal. Hier dienen eenduidige groene erfafscheidingen van 1,80m hoog toegepast te worden.

Parkeerhoven

Naast de erfafscheidingen is de materialisering een bepalende factor bij het beeld van de parkeerhoven aan de achterzijden van de woningen. Het streven is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in combinatie met gedeelten in waterpasserende verharding of graskeien. Een ander uitgangspunt is een

rustige kleurstelling in een combinatie van rode en antraciete tinten. Loopstroken liggen bij voorkeur op hetzelfde niveau als de parkeervakken en rijbanen en zijn uitgevoerd in eenzelfde materialisering.

De private parkeerhoven worden afgesloten van de openbare ruimte. Uitgangspunt daarbij is dat de afsluiting teruggesprongen ligt ten opzichte van de voorgevels waarbij er voldoende ruimte is voor het opstellen van een auto. De afsluiting vindt plaats door een metalen hekwerk of poort.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een belangrijke beeldbepaler van de nieuwe woonomgeving. Via de openbare ruimte wordt de woning benaderd en vanuit de woning wordt er op de openbare ruimte uitgekeken. In het plan verschillen de typen openbare ruimten sterk per deelgebied. Een aantal kenmerken is echter overkoepelend voor het gebied als geheel.

Verharding

Voor de materialisering van rijbanen, trottoirs en parkeervakken is een rustig en eenduidig beeld het streven. Er vindt daarom geen onderscheid in toe te passen materialen tussen de verschillende deelgebieden. Uitgangspunt is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in warme bruinrode tinten. Molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden.

De openbare parkeercoffers zijn deels uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijlopers. Onderscheid tussen parkeervakken vindt plaats door toepassing van een passepartout in een afwijkende steen. Het streven is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in combinatie met gedeelten in waterpasserende verharding of graskeien.

De straten worden geflankeerd door trottoirs. Uitgangspunt hiervoor is een standaard betontegel, grijs 30x30.

Fietsstraten

De fietsstraten wijken in materialisering sterk af van de ontsluitingsstraat en onderscheiden zich op deze manier. Uitgangspunt is een fietstraat in rood asfalt. Het fietspad wordt met grijze betonbanden afgescheiden van het flankerende groen. Plaatselijk, waar het vanwege draaicirkels van vrachtwagens of voor opstelplaatsen van klike's noodzakelijk is kan worden voorzien in een smalle rammelstrook. Deze wordt uitgevoerd in een 'groene' verharding overeenkomstig met de passepartouts bij de parkeercoffers.

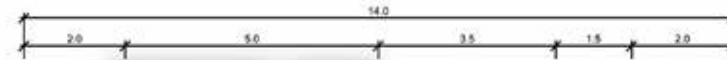
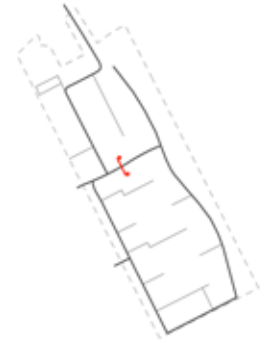
Groen

Tuinen en erfafscheidingen zorgen voor een groen straatbeeld, maar ook de inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een rol. Per deelgebied is het groen op een andere manier vormgegeven. In het hoofdstuk specifieke beeldkwaliteit komen hier-

voor richtlijnen aan bod.

Elementen

Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken speelgelegenheden en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de lijst van de gemeente. Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij deze elementen zich onopvallend schikken in hun groene en be-



Steinhagenseweg

Carrosserleweg

GROENE ZOOM

HOFJES

SINGEL

LAAN

LINT

Meester Joetespad

Vossenschanelaan

Fagellaan

Utrechtsestraatweg

Fagellaan

Van der Duijn
van Maasdamlaan

Oude Rijn



Specifieke beeldkwaliteit

Met de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het gebied als geheel wordt de beoogde kwaliteit, de samenhang en het tuindorpkarakter gewaarborgd. Het stedenbouwkundig plan vormt vanwege de verschillende typen ruimten en woonomgevingen, die er in voorkomen, echter aanleiding om per deelgebied nuances aan te brengen. Deze nuances komen in dit hoofdstuk aan bod.

Deelgebieden

Op basis van het stedenbouwkundig plan is er onderscheid aangebracht in de volgende deelgebieden:

- wonen aan het lint
- wonen aan de groene zoom
- wonen aan de hofjes
- wonen aan de singel
- wonen aan de laan

Wonen aan het lint

Algemene sfeer deelgebied

Uitgangspunt voor dit deelgebied is een passende wijze aansluiting op het bestaande bebouwingsbeeld. De criteria uit de huidige welstandsnota vormen daarom de basis voor dit deelgebied.

Ligging

De hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie. De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar. Daarbij is het van belang dat de bebouwing aansluit op de aangrenzende rooilijnen en dat er sprake is van diepe voortuinen. De bebouwing

ligt daarom achter de rooilijn van het naastgelegen pand. De bebouwing is met de voorgevel op de weg gericht. Bijgebouwen staan in principe achter de voorgevelrooilijn.

Massa

De gebouwen zijn individueel en afwisselend en bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd. Zijgevels hebben vensters. Uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen worden vormgegeven als toegevoegd ondergeschikt element of opgenomen in de hoofdmassa. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

Architectonische uitwerking

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend. Elementen in de gevel, zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst. Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke worden zorgvuldig gedetailleerd. Toevoegingen worden in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume.

Materiaal en kleur

Het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend, materialen mogen variëren van tradioneel tot modern. Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur. Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing. Aanbouwen en bijgebouwen worden in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa.



Wonen aan de groene zoom

Algemene sfeer deelgebied

Dit deelgebied vormt het langste front binnen Den Oudsten en bestaat volledig uit rijwoningen. Hier is opdeling en afwisseling van het front met rijwoningen dan ook het thema. Variatie in hoogtewerking, accenten die de volumes sterk opdelen en speelse rooilijnen kunnen hiervoor zorgen. Daarnaast is het streven om door veel transparantie in de gevels, een sterke relatie naar het groen te creëren.

Ligging

Een speelse begeleiding van de fietsstraat en de groene buffer is een belangrijk aandachtspunt in dit deelgebied. De rooilijnen volgen het geknikte verloop volgens het stedenbouwkundig plan en sluiten op elkaar aan. Kopgevels bevinden zich op minimaal 2 meter van de zijdelingse erfgrenzen, zodat er voldoende lucht tussen de bebouwing is. Om dezelfde reden komen er in dit deelgebied uitsluitend rijen van 3 tot 5 woningen voor.

Massa

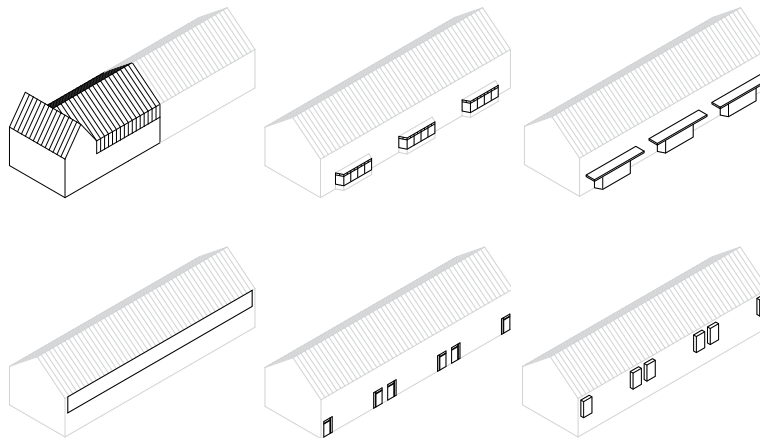
Om binnen het streven naar een samenhangend vormgegeven volume de gewenste variatie en hoogtewerking te bereiken zijn de accenten uit de gereedheidskist die de massa het sterkste opdelen hier passend. Een combinatie van topgevels met een aanloop door een gootverlaging wordt hier dan ook voorgesteld. Accenten mogen per rij op wisselen in positie zodat maximale variatie ontstaat.

Architectonische uitwerking

De woningen zijn sterk georiënteerd op de brede groenzone. Om het gewenste transparante beeld te bereiken kan daarom, uit de gereedheidskist met bebouwingselementen, een combinatie van erkers, uitkragingen, horizontaal doorlopende transparante gevelvlakken, hoekvensters en daklichten en zijvensters bij de entree worden toegepast. Om de gewenste variatie te bereiken kan daarnaast goed worden gewerkt met plaatselijk omgevouwen kappen.

Kleur en materiaal

Het bebouwingsfront vormt een belangrijke beeldbepaler gezien zijn ligging aan de rand. Het streven is een rustig beeld dat zich voegt naar het groene karakter dat in deze zone het sterkst aanwezig is. Passend daarbij is een warme donkerrode/bruine baksteen in combinatie wit keimwerk.





Private ruimte

Ondersteunend aan het groene beeld worden lage erfafscheidingen in dit gebied uitgevoerd als een haag van 0,6m hoog en 0,5m breed. Extra aandacht dient uit te gaan naar de vele koppen die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze koppen loopt de lage erfafscheiding de hoek om, waarna hij halverwege de kopgevel over gaat in een hoge erfafscheiding. Deze hoge erfafscheiding wordt uitgevoerd als tuinmuur van 0,6m hoog met daarop een begroeid hekwerk van 1,20m hoog. De tuinmuur is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel, het hekwerk mag worden onderbroken door doorgemetselde poeren tot dezelfde hoogte (1,80m) en in hetzelfde materiaal als de tuinmuur. Hekwerken t.b.v. afscherming van parkeerplaatsen op eigen terrein dienen eenduidig te worden uitgevoerd.

Openbare ruimte

In dit deelgebied is de inrichting van de groenzone de onderscheidende kwaliteit. Aandacht dient uit te gaan naar een afschermende werking ten opzichte van het bedrijventerrein. Aan de oostzijde die grenst aan het bedrijventerrein zijn daarom elzensingels voorzien. Het deel dat grenst aan de woonzijde krijgt een meer open karakter met enkele boomgroepen en solitaire en bloemrijk grasland. Daarnaast worden hoogteverschillen aangebracht, waarbij de lage delen natuurlijker worden ingericht en de hogere deel ordelijker. Op het centrale hogere deel is er ruimte voor natuurlijk en avontuurlijk spelen. De inrichting wordt mede bepaald door voorwaarden vanuit ecologie, zoals opgetekend in het advies over dit gebied van Laneco.



Wonen aan de hofjes

Algemene sfeer deelgebied

Dit is het meest intieme deel in het plan, doordat de woningen aan een hofje tegenover elkaar liggen. Bescheiden massa's, het (optisch) verlagen van gevels en een binding met de hofjes om te profiteren van de verblijfskwaliteit zijn hier dan ook thema's.

Ligging

De binding met de hofjes komt tot uitdrukking in de ligging van de voorgevel op 1 meter van de erfgrans. Er zijn dus geen voortuinen. De volumes mogen ook op korte afstand van elkaar liggen met een tussenruimte van circa 2 meter. Er worden volumes van 4-5 woningen toegepast.

Massa

Om de gewenste (suggestie van) lage gevels te realiseren zijn de meest bescheiden accenten uit de gereedschapskist op zijn plaats. Bijvoorbeeld een plaatselijk omgevoude kap in combinatie met een gootverspringing. De gootverspringing kan een gootverhoging bij een lage basis zijn, of een gootverlaging bij een hogere basis. Beperkte rooilijnsprongen, van maximaal 0,5 meter, zijn ook denkbaar.

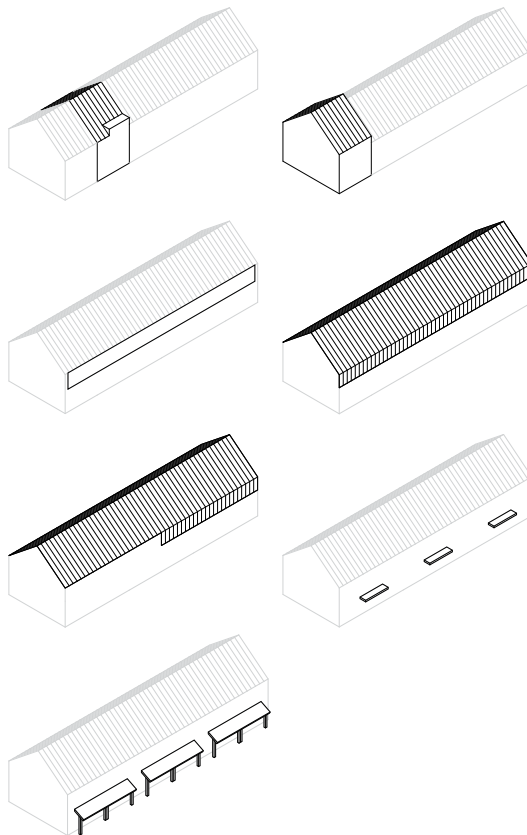
Architectonische uitwerking

Om te profiteren van de verblijfskwaliteit is het toepassen van een veranda aantrekkelijk. Daarmee wordt bovendien een lagere gevel gesuggereerd. Aan de noordzijden van de hofjes zijn

veranda's dan ook verplicht. Aan de andere zijden kunnen uit de gereedschapskist met bebouwingselementen de omgevouwen kap, de horizontaal doorlopende gevelvlakken, luifels, en dominante gootlijsten worden toegepast. Minder geschikt in dit deelgebied zijn erkers, hoekvensters en uitkragingen.

Materiaal en kleur

Ter onderscheiding van de andere deelgebieden kan hier een nuance in het materiaalgebruik plaatsvinden. Om deze reden wordt voor dit deelgebied bruinrode baksteen voorgesteld.





Private ruimte

Gezien het verblijfskarakter van de hofjes is een erfafscheiding aan de voorzijde niet nodig. De ruimte is ook te beperkt om bijvoorbeeld een haag toe te passen. De overgang van privé naar openbaar vindt hier plaats door middel van een Delftse stoep voor de woning, die in materiaal en/of kleur afwijkt van de verharding in het hof.

Openbare ruimte

Uitgangspunt is een inrichting die gericht is op de verblijfskwaliteit van de hofjes. Groen speelt hierin een belangrijke rol. De hofjes worden gezien als één verharde ruimte waarin op speelse wijze robuuste groenelementen zijn gepositioneerd. Deze groenelementen worden ingevuld met een enkele boom, bijvoorbeeld een lage meerstammige boom, heesters en bloeiende vaste planten.

In materiaalgebruik onderscheiden de hofjes zich van de trottoirs in de rest van het plangebied. Streefbeeld is verharding van hoogwaardige betonstraatsteen, doorlopend van erf-grens tot erf-grens.

Een ander aandachtspunt voor dit deelgebied is de vormgeving van de parkeerplaatsen op de koppen. Wat betreft materialisering geldt hier hetzelfde als voor de overige parkeerplaatsen. Extra aandachtspunt is hier echter een groene omlijsting met ruimte voor hagen en/of bomen op de koppen. Daarnaast dient te worden voorkomen dat de hofjes als doorsteek voor auto's worden gebruikt. In het hofje wordt daarom op twee plaatsen een paaltje toegepast.



Wonen aan de singel

Algemene sfeer deelgebied

Dit gebied kenmerkt zich door een sterke variatie in typen, met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en een appartementenblok dat als enige accent van vier bouwlagen in het plan de wijk beëindigt. Ook is de ligging aan de bestaande wijk, op afstand van tegenoverliggende flats, afgeschermd door groen, in aansluiting met de grondgebonden woningen aan de Fagellaan en met uitzicht op de singel bepalend. Forse, eenduidige massa's van de grondgebonden woningen in aansluiting op het appartementenblok en op de brede groene ruimte zijn het uitgangspunt. Daarnaast is het streven om met transparante gevels en een rijke detaillering een sterke relatie naar het groen te maken.

Ligging

Voor een goede beëindiging van de nieuwe wijk is het cruciaal dat het appartementenblok op de hoek een maximale oriëntatie op de openbare ruimte krijgt. Bergingen dienen daarom uit het zicht van deze hoek en aan de zijde van het private parkeerhof te worden gesitueerd.

Massa grondgebonden woningen

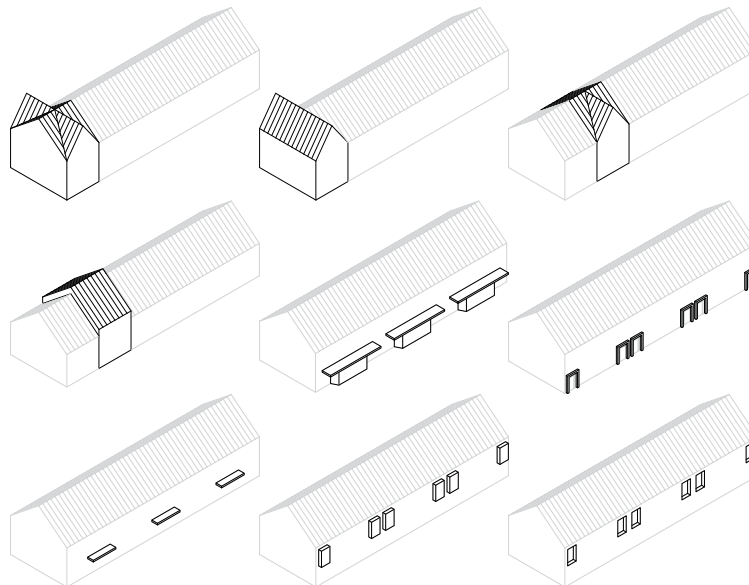
De forse, eenduidige massa's komen het best tot hun recht met accenten die de massa maximaal aanzetten. Uit de gereedschapskist moeten dan ook de topgevels en/of de goot- en nokverhogingen worden toegepast. Door de variatie in woningtypen is extra variatie in hoogtewerking niet noodzakelijk.

Massa appartementenblok

Uitgangspunt is dat dit stedenbouwkundig accent wordt geleed in een deel van drie lagen en een deel van vier lagen. Passend is om het kortere deel dat de ontsluitingsstraat begeleidt en een beëindiging vormt van de Vossenschanslaan hoog te maken. Het lagere deel wordt evenwijdig aan de fietsstraat en het Meester Joekespad gesitueerd.

Architectonische uitwerking grondgebonden woningen

Om de gewenste forse massa's te bereiken is het suggereren van een lagere gevelhoogte hier niet op zijn plaats. Wel kan een zekere transparantie naar de groenzone hier goed toegepast worden. Als bebouwingselementen uit de gereedschapskist kunnen daarom uitkragingen, hoekvensters, luifels worden toegepast. Als onderscheidend element kunnen de entrees in deze





zone benadrukt worden door luifels, waarbij voor rijwoningen, vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen steeds hetzelfde luifel wordt toegepast.

Architectonische uitwerking appartementenblok

Het appartementenblok kent vanzelfsprekend een verticale opdeling als gevolg van de uitkragende balkons aan teruggesprongen geveldelen. Een sterke horizontale belijning zoals bij de grondgebonden woningen is hier dan ook niet het streven. Daarmee wijkt het gebouw zowel in massa als geleiding af van de grondgebonden woningen. Het streven is om dit contrast verder door te voeren. Ook in materiaal- en kleurgebruik dient daarom af geweken te worden van de grondgebonden woningen in dit deelgebied. Het appartementengebouw wordt zo een gebouw dat op zichzelf staat en zich sterk onderscheidt binnen de wijk. Elementen die worden ingezet bij de vormgeving van het gebouw zijn:

- Gevelopeningen op de begane grond die tot de grond worden doorgetrokken het gebouw met het maaiveld verankeren.
- Luifels boven de balkons die de verticale opdeling voltooien en zorgen voor samenhangen tussen de verschillende bouwlagen.
- Een terugliggende entree die als transparante schakel tussen het hogere en lagere deel fungeert.
- Een verbijzondering in de gevel die de kop aan het parkeerhof markeert en accentueert.

- Hoogwaardige vormgeving van de balkons met transparante vormgeving van de balustrades. Bijvoorbeeld door lamellenstructuur in de hekwerken of toepassing van melkglas.

Materiaal en kleur

Ter onderscheiding van de andere deelgebieden kan hier een nuance in het materiaalgebruik plaatsvinden. In aansluiting op de aangrenzende woonwijk kan voor dit deelgebied een koperbruinkleurige steen worden toegepast, in combinatie met ondergeschikte wit gekeimde geveldelen en een lichtere bronskleurige steen voor de appartementen.

Private ruimte

Als erfafscheiding worden hetzelfde concept toegepast als in het deelgebied groene zoom. Ondersteunend aan het groene beeld worden lage erfafscheidingen in dit gebied uitgevoerd als een haag van 0,6m hoog en 0,5m breed. Extra aandacht dient uit te gaan naar de vele koppen die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze koppen, zowel aan de toegangen tot de parkeerhoven als aan de toegangen tot de hofjes, loopt de lage erfafscheiding de hoek om, waarna hij halverwege de kopgevel over gaat in een hoge erfafscheiding. Deze hoge erfafscheiding wordt uitgevoerd als tuinmuur van 0,6m hoog met daarop een begroeid hekwerk van 1,20m hoog. De tuinmuur is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel, het hekwerk mag worden onderbroken door doorgemetselde poeren tot dezelfde hoogte (1,80m) en in hetzelfde materiaal als de tuinmuur.





Openbare ruimte

De inrichting van de groenzone langs de bestaande watergang is voor dit deelgebied onderscheidend. Uitgangspunt is om de dichte bomenrij te kappen en een transparanter beeld te realiseren. Groene taluds, grasbermen en op afstand van elkaar geplaatste bomen of boomgroepjes zijn daarbij de middelen. Hiermee sluit de inrichting aan op de bestaande inrichting aan de overzijde en de zijde aan het Meester Joekespad.

Wonen aan de laan

Algemene sfeer deelgebied

Dit gebied kenmerkt zich als enige door tweezijdig bebouwde straten. Het ruime straatprofiel met groenbermen en de variatie aan woningtypen, met rijen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen rechtvaardigt een statig beeld, met prominente kapvormen, dominante goten en een rijke detaillering.

Ligging

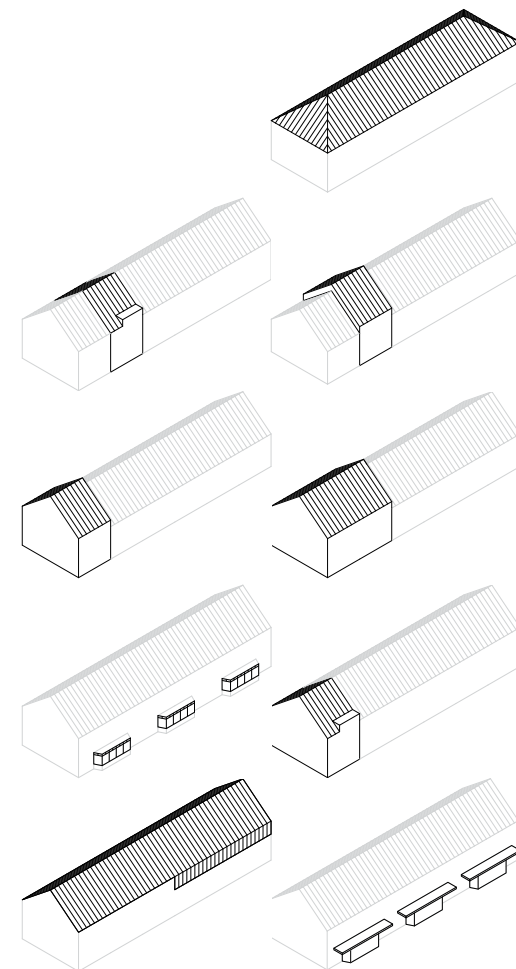
De ontsluitingsroute, een tweezijdig bebouwde ruimte en de variatie in woningtypen vormen de onderscheidende elementen.

Bouwmassa

Vrijstaande en twee onder één kap woningen krijgen prominente samengestelde schilddaken en een robuuste, statige uitstraling. De rijwoningen kunnen hierop aansluiten door eveneens schilddaken toe te passen. Daarmee is de dakvorm een onderscheidend element in dit deelgebied. Passend bij een robuuste bouwmassa met prominente samengestelde daken zijn bebouwingsaccenten in de vorm van goot- en nok verspringingen.

Architectonische uitwerking

Bij de toe te passen middelen uit de gereedschapskist voor bebouwingselementen wordt een passende aansluiting gezocht op het afwisselende bebouwingsbeeld van vrijstaande woningen, twee onder één kappers en rijwoningen met (samengestelde) schilddaken. Geschikte middelen zijn hier bijvoorbeeld erkers, (doorlopende) luifels, uitkragingen, hoekvensters, vensterverdelingen, deels omgevouwen kappen en dominante gootlijnen.



Materiaal en kleur

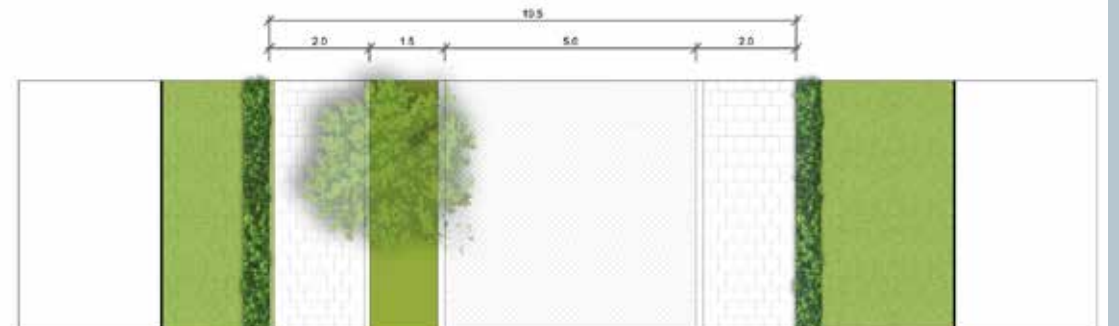
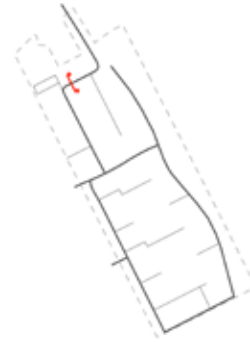
Ter onderscheiding van de andere deelgebieden kan hier een nuance in het materiaalgebruik plaatsvinden. Passend bij de robuuste, statige vormtaal is voor dit deelgebied een warme, oranje-rode steen het uitgangspunt.

Private ruimte

Het bebouwingsbeeld in dit deelgebied is het meest statig. Hier wordt daarom aan de voorzijde als erfafscheiding een rank, metalen hekwerk van 0,6m hoog toegepast. Extra aandacht dient uit te gaan naar hoeken en achterzijden die aan de openbare ruimten grenzen. Bij de hoeken loopt de lage erfafscheiding de hoek om, waarna hij halverwege de kopgevel over gaat in een hoge erfafscheiding. Ook de achterzijden die aan de openbare ruimte grenzen krijgen een hoge erfafscheiding. De hoge erfafscheidingen worden uitgevoerd als tuinmuur van 0,6m hoog met daarop een begroeid hekwerk van 1,20m hoog. De tuinmuur is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel, het hekwerk mag worden onderbroken door doorgemetselde poeren tot dezelfde hoogte (1,80m) en in hetzelfde materiaal als de tuinmuur.

Openbare ruimte

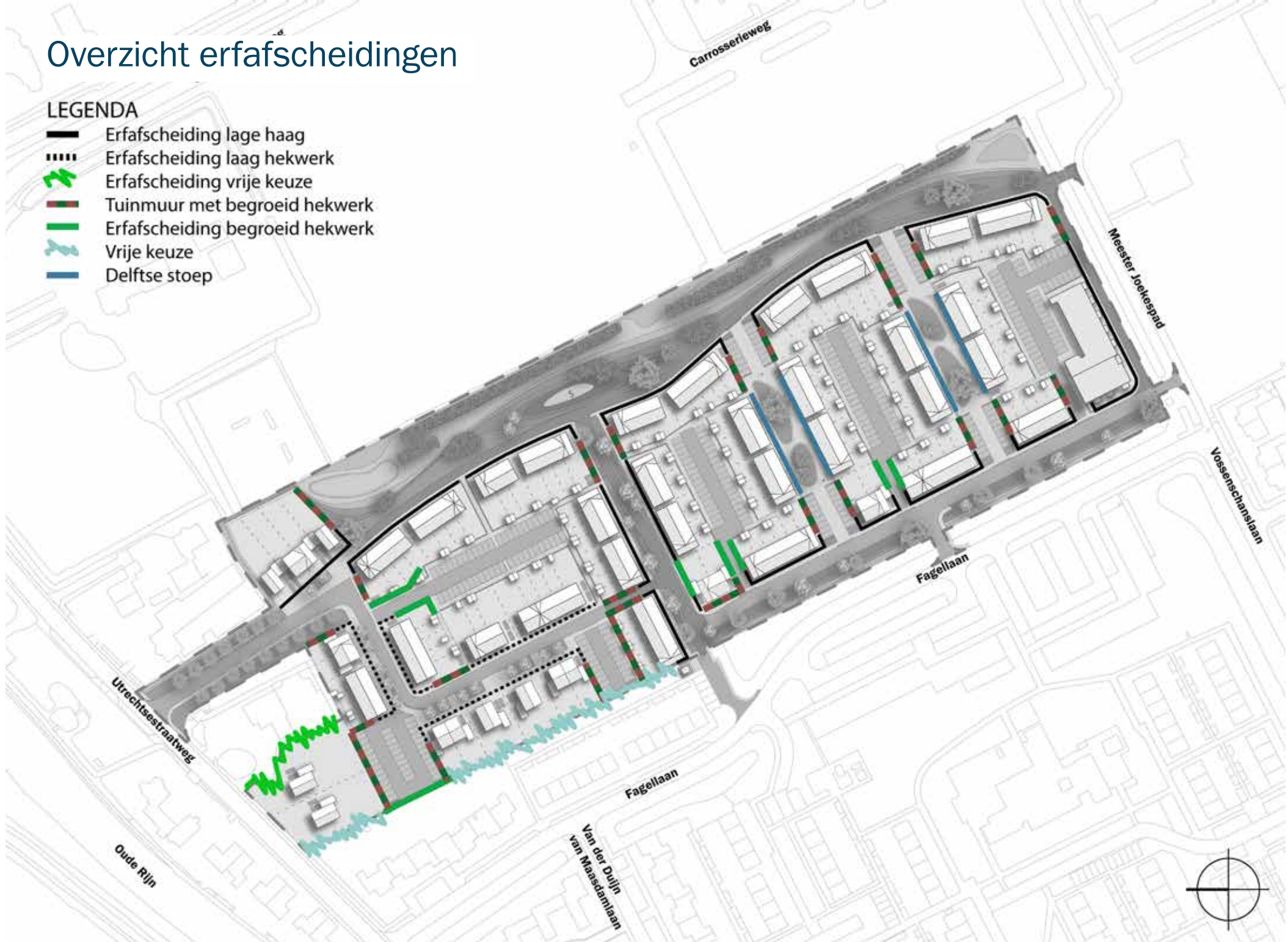
Onderscheidend in dit deelgebied zijn de lanen waarin niet wordt geparkeerd, maar waar ruimte is voor groen. Hier worden daarom brede grasbermen toegepast met, mits hiervoor ruimte is in het profiel, bomenrijen die de ruimte begeleiden.



Overzicht erfafscheidingen

LEGENDA

- Erfafscheiding lage haag
- ⋯ Erfafscheiding laag hekwerk
- ~ Erfafscheiding vrije keuze
- ▬ Erfafscheiding vrije keuze
- ▬ Tuinmuur met begroeid hekwerk
- ▬ Erfafscheiding begroeid hekwerk
- ~ Vrije keuze
- ▬ Delftse stoep



Steinhagenseweg

Carrosserieweg

Meester Joetespad

Vossenschanslaan

Fagellaan

Fagellaan

Van der Duijn
van Maasdamlaan

Utrechtsestraatweg

Oude Rijn



Overzicht bebouwingsrichtlijnen per deelgebied

afbeelding indicatief, meerdere tinten in donkerroodbruin spectrum denkbaar

afbeelding indicatief, meerdere tinten in oranje-rode spectrum denkbaar



afbeelding indicatief, meerdere tinten in bruinrood spectrum denkbaar

afbeelding indicatief, meerdere tinten in koperbruine spectrum denkbaar. Appartement in lichtere steen



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement