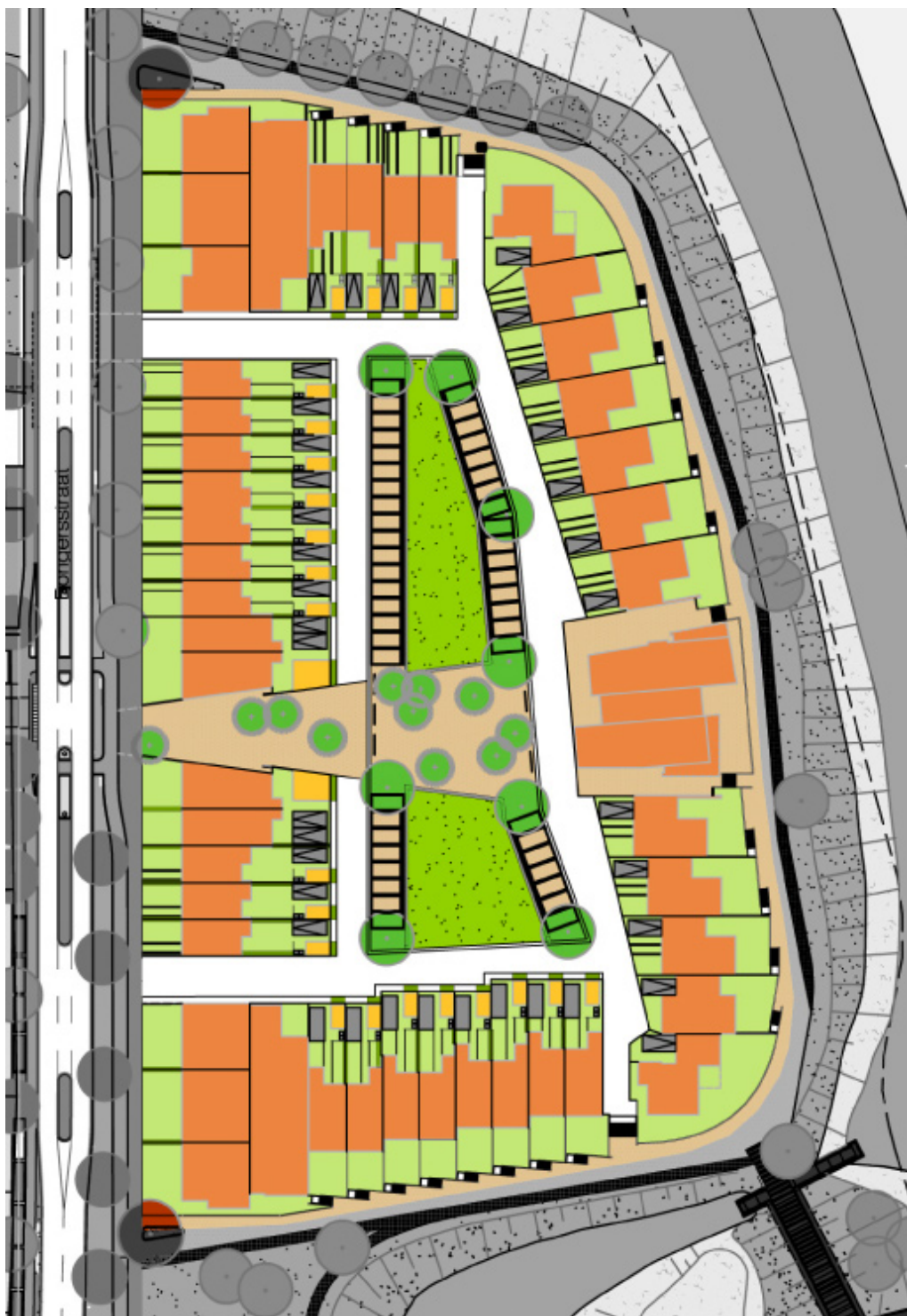


beeldkwaliteitplan

# Hutten Zuid Deelplan 2

Gemeente Oude IJsselstreek



21 juni 2011

projectnummer 61021



# INHOUD

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>CONTEXT</b>	<b>7</b>
<b>THEMATIEK</b>	<b>7</b>
<b>SAMENHANG</b>	<b>7</b>
<b>OPENBARE RUIMTE</b>	<b>8</b>
RONDON DEELPLAN 2	8
DEELPLAN 2	8
<b>STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR</b>	<b>13</b>
ENSEMBLE I	13
ENSEMBLE II	14
ENSEMBLE III	16
ENSEMBLE IV	17
ENSEMBLE V	18
ENSEMBLE VI	19



## INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het tweede deelplan van Hutten Zuid te Ulft. Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijk beeld van de wijk vanuit één integrale visie ontstaat. De schetsboeken die in het verleden gemaakt zijn voor het plangebied dienen als leidraad voor het beeldkwaliteitplan. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is voor het gebied of de woning waar zij aan werken of in wonen. Afwijken van dit beeld moet gemotiveerd worden. In de hiernavolgende hoofdstukken worden de deelplannen behandeld. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitplan behandeld worden zijn o.a. de context, de thematiek, de samenhang en de openbare ruimte. Per ensemble zal er worden gekeken naar de plaatsing op de kavel, de oriëntatie, de hoofdvormen van de bouwmassa, het parkeren, de erfafscheidingen en de materiaalkeuze.



## CONTEXT

Deelplan 2 ligt als een bastion tussen weg en water. De Bongersstraat aan een zijde en de rivier en groene scheggen aan de andere zijden. De Bongersstraat is één van de doorgaande wegen door Ulft. Deelplan 2 (Vormerij) is vergelijkbaar met de naastliggende Deelplan 1 (Koepeloven). Het is echter een stuk groter. Het is een samenhangend geheel en het is voor Ulfte begrippen fors en redelijk stedelijk. De locatie is bijzonder en dynamisch, gelegen op een kruising van verkeersstromen, het centrum en nabij het buitengebied. Het blok heeft een eigen binnenwereld, meer nog dan Deelplan 1. Het vormt een intermediair tussen Deelplan 1 en Deelplan 4.

## THEMATIEK

Het overkoepelend thema voor Hutten Zuid is 'Samenhang' met ieder deelplan een eigen karakter. De samenhang voor plan Hutten Zuid is verwoord in het Schetsboek Hutten Zuid. De dragers voor het plan zijn het landschappelijk raamwerk en de Bongersstraat. Het landschap dringt het dorp binnen middels de groene scheggen. Elementen als de brug, de stuw worden prominenter en zichtbaarder gemaakt. De natuurwaarde van de Oude IJssel wordt verhoogd en de beleving ervan vergroot. De Bongersstraat krijgt een nieuwe inrichting en heeft als ontwerpconcept 'de sjieke dorpenweg'.

Een belangrijk thema voor Deelplan 2 is de relatie tussen wonen en natuur. Dit blijkt uit de oriëntatie van de woningen naar de rivier en het buitengebied. En ook uit de routes die door en rond Deelplan 2 lopen. Een ander thema is contrast. Contrast tussen buiten (natuur, centrum Ulft) en binnen (intiem hof). Duurzame ontwikkeling is ook een thema. Dit blijkt uit de manier waarop met water en energie wordt omgegaan. Er wordt een inspanning gevraagd wat betreft duurzame (steden)bouw. Dit kan door bijvoorbeeld regenwater af te koppelen en in de bodem te infiltreren. Door het verhard oppervlak tot een minimum te beperken, energiezuinig te bouwen en door zonnecollectoren te plaatsen.

De toe te passen architectuur is eigentijds met een dorps signatuur. Het dorps karakter blijkt uit de toe te passen materialen en kleuren en uit het groene karakter van de openbare ruimte. Verder blijkt het uit de aandacht die er wordt geschonken aan de overgang tussen openbaar en privé. De woningen zijn individueel herkenbaar en de erfafscheidingen zijn met zorg ontworpen.

## SAMENHANG

De samenhang in Deelplan 2 wordt bereikt door:

- **Kleurgebruik:** het kleurpalet wordt in overleg samengesteld. Vooral warme aardse kleuren (oranjerood, roodbruin, antraciet) worden gebruikt. Deelplan 2 heeft een hoogteaccent, deze mag er uit springen met afwijkende kleuren. Dit hoogteaccent wordt behandeld in de paragraaf ensemble V. Om de samenhang te bewaren krijgen toekomstige bewoners een voorgeschreven kleurenpalet waaraan getoetst wordt.
- **Materiaalgebruik:** algemeen: dorps, hoogwaardige materialen (baksteen, gebakken pannendak zichtbaar aanwezig, hout, natuursteen). 'Hollandse' gevelindeling: ramen/deuren zijn onderbreking van bakstenen gevel. De gevelopeningen worden benadrukt. Dit kan door bijvoorbeeld te werken met een diepere negge of met uitkragend baksteen. Dit verhoogt de plasticiteit van de gevel. Het accent (ensemble V): toepassing van slanke constructiedelen als glas en metaal als contrast met baksteen.
- **Inrichting openbare ruimte:** De openbare ruimte wordt integraal ontworpen. Kenmerkend is de groene inrichting van het binnenhof. Het groene binnenhof zorgt voor lucht en ruimte tussen de bebouwing. Er wordt een intiem gebied gecreëerd waarbij de bewoner eerst de zone direct voor zijn woning beleeft en pas daarna de rest van het hof. Het zicht over het hof en op geparkeerde auto's wordt door middel van het hoogteverschil en opgaand groen beperkt. Verharding wordt terughoudend gebruikt, of in de vorm van halfverharding toegepast, om een zo groen mogelijk beeld te verkrijgen.

- Kademuur en rooilijn. De bebouwing van Deelplan 2 wordt gebonden door de omringende kademuur. De rooilijn van de bebouwing volgt in principe de kademuur op ongeveer 5 meter afstand. Op enkele punten mag de bebouwing door de rooilijn gaan. Onderstaande afbeelding laat in rood de plekken zien waar dit toegestaan is.



Rooilijnen

## OPENBARE RUIMTE

### RONDOM DEELPLAN 2

De openbare ruimte rondom deelplan 2 wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de Oude IJssel en de natuurlijke oevers. De belangrijkste elementen zijn:

- De rivier de Oude IJssel met zijn mogelijkheden tot recreëren en spelen.
- De groene scheggen die de natuur het dorp in brengen tot aan de Bongersstraat en de rivier weer zichtbaar maken.
- De padenstructuur langs de Oude IJssel. Deze paden zijn aangelegd in een halfverharding (grauacke).
- De stuw en het aanliggende eiland met vispassage. De stuw is omgebouwd tot een brug waardoor nu ook de overkant van de rivier bereikbaar is en er de mogelijkheid tot het maken van een ommetje ontstaat. Het eilandje is opgebouwd uit natuurlijke oevers met flauw talud en erbovenop een platform waarop de stuw en de twee bruggen aansluiten. De randen van het platform zijn op zithoogte aangelegd.

In de openbare ruimte rondom deelplan 2 kan niet gebouwd worden of geparkeerd. De inrichting is natuurlijk en primair bestemd voor natuur en recreatie. De loop van de padenstructuur moet vloeiend blijven en mag niet onderbroken worden. De grens tussen openbare ruimte en bebouwing is een harde overgang. Deze overgang ligt daarmee vast voor de toekomst.

### DEELPLAN 2

Om ook in de openbare ruimte het eerder besproken thema 'samenhang' tot uitdrukking te brengen worden enkele ontwerpprincipes zoals die in Deelplan 1 gebruikt zijn, door heel Hutten-Zuid heen, toegepast.

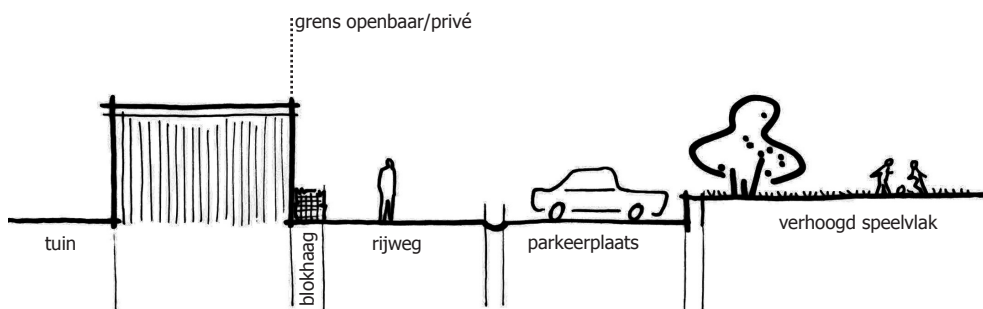
De openbare ruimte van Deelplan 2 (het binnenhof) vraagt om een zorgvuldige uitwerking. Er zijn meerdere redenen hiervoor.



1. Een groot deel van de woningen heeft zijn voordeur aan de binnenhof. Maar tegelijkertijd ook zijn berging en parkeerplaats. De overgang tussen private en openbare ruimte vraagt daarom veel aandacht. Aandachtspunten zijn daarbij de plaatsing van containers, de vormgeving van berging en eventuele carport en de inrichting van de overgangszone tussen privaat en openbaar.
2. Het moet een nette overgang worden waarbij de relatie tussen openbaar gebied en de woning direct en logisch is. Er mag geen anonieme 'wand' tussen zitten.
3. Het binnenhof zal gebruikt worden voor het parkeren, het is speelruimte voor de kinderen en het is een groene buffer.
4. Het is een groot hof. Door de inrichting kan er voor een intieme sfeer gezorgd worden waar mensen allereerst aan hun straat wonen en dan pas aan het hof.

### Hoogteverschillen

Het groene middengebied is voor een deel verhoogd ten opzichte van het straatniveau door middel van gemetselde keermuurtjes. Door het toepassen van dit hoogteverschil in het binnengebied bereik je een aantal doelen. De bewoner kijkt niet direct op de geparkeerde auto's aan de overkant. De auto's staan verdeckt opgesteld doordat ze gedeeltelijk aan het zicht onttrokken worden door een lage keermuur en het verhoogde plateau met her en der opgaande begroeiing en enkele smalle bomen. Onderstaande afbeelding geeft het principe weer. Op het verhoogde plateau is speelruimte voor de kinderen. De relatief grote ruimte wordt door het verhoogde middengebied geleed in een aantal duidelijk herkenbare zones met ieder een eigen functie. De centrale ruimte ligt in zijn geheel op maaiveldniveau waardoor hier een ruimte ontstaat waar de allerkleinsten een speelplek krijgen en je ongestoord van oost naar west door het plangebied vanaf de Bongersstraat naar de kade kunt wandelen.



Principeprofiel binnenhof

### Parkeren

Alle woningen (m.u.v. ensemble IV), inclusief de appartementen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De parkeerplekken bij de woningen vormen een geheel met de vormgeving van het binnenhof (qua materiaalgebruik). Er zijn echter nog tientallen extra parkeerplaatsen die ingepast moeten worden in het binnenhof. De parkeerplekken worden enigszins aan het zicht onttrokken. Een lage keermuur vormt het kader waartegen de auto's parkeren. Onderstaande sfeercollage laat het beschreven beeld van het binnenhof zien. Zoveel mogelijk groen, een minimale rol voor verharding en een intieme sfeer.

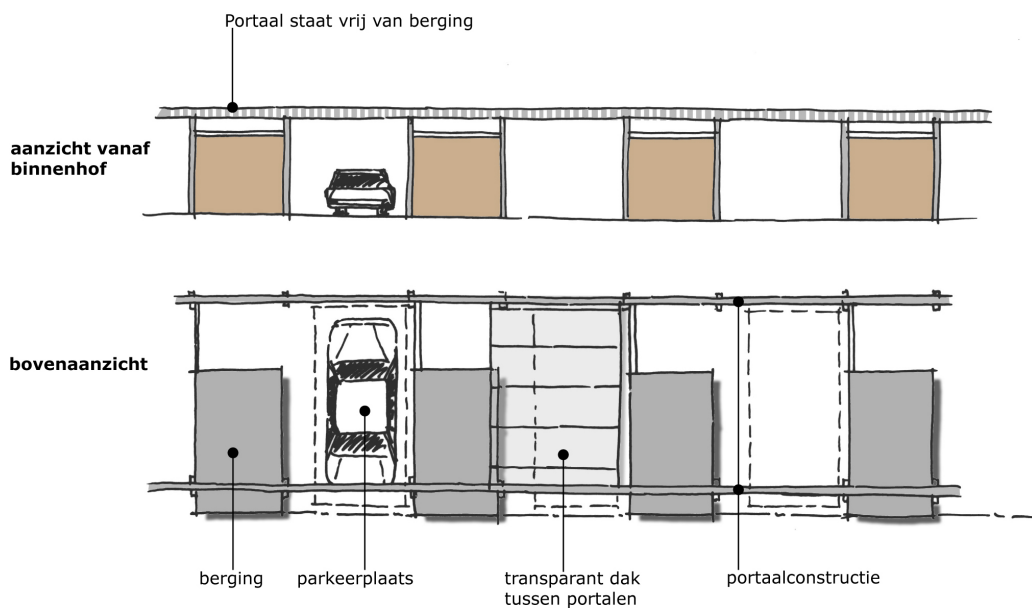


Sfeercollage 'binnenhof'

### Overgang privaat – openbaar gebied

De inrichting van deze zone vraagt de nodige aandacht. Deelplan 1 kan hierbij als referentie dienen. Enkele uitgangspunten:

- Uniformiteit (per ensemble) in materiaalgebruik
- Hoogwaardig materiaalgebruik en ontwerp (berging, oprit).
- In verband met schaduwwerking/wandvorming opletten met gebruik van carport. De volgende opties zijn mogelijk:
  - Géén carport
  - Transparante constructie (lichtdoorlatend), losgekoppeld van bergingen. Loskoppeling blijkt uit eigen draagconstructie en ruimte tussen daken van de bergingen en overkapping carport. Uitgevoerd in een slanke (portaal)constructie.
  - Materiaal: stalen profielen als draagconstructie. Het verdient aanbeveling om de carport direct op te leveren bij de woning. Een alternatief is het opleveren van de verbindende portaalconstructie waar later de (voorgeschreven) transparante kapdelen op bevestigd kunnen worden.



Principeschets; flexibele oplossing voor de carport

### Ontsluiting

De auto heeft een ondergeschikte rol in het binnenhof. De verharding is minimaal en de auto is 'te gast'. De auto kan volledig rond het binnenhof rijden. Dit voorkomt onnodige draaibewegingen.

### Inrichting/materiaalgebruik

Voor het binnenhof en de overgang tussen privaat en openbaar wordt één integraal ontwerp gemaakt (vergelijkbaar met Deelplan 1). Er wordt hoogwaardig materiaal toegepast. Voor de rijwegen is dit een gebakken klinker. Het parkeren gebeurt op een gebakken dikformaat steen.

Er wordt rekening gehouden met een speelmogelijkheid voor de jongste kinderen. De oudere kinderen hebben voldoende informele speelmogelijkheden in de directe omgeving.

## Erfafscheidingen

Onderstaande afbeeldingen geeft het principe van de erfafscheidingen weer. De kademuur vormt de overgang tussen de terrassen aan de buitenkant en het pad dat er onder ligt. In Deelplan 1 is deze constructie ook al toegepast. Deze dient als referentie, zowel qua uitvoering als materiaalgebruik. Iedere woning heeft zijn eigen opgang naar de rivier. Ter plaatse van de woningen van ensemble II wordt de kademuur minder hoog opgemetseld. De bovenste 60 cm bestaat hier uit hekwerk. Tussen de terrassen van ensemble II komt een lage haag van 90cm.

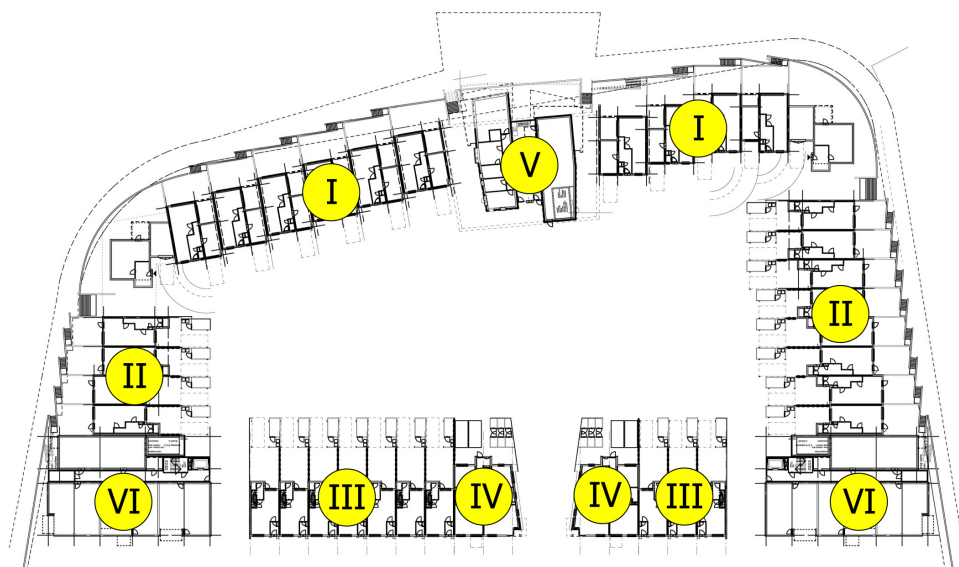


Tussen de terrassen van ensemble I komt een groene erfafscheiding op een gemetselde muur van 90 cm hoog. De totale hoogte loopt in hoogte trapsgewijs af van 180 cm naar het niveau van de kademuur toe (90 cm boven peil terras). De gekozen oplossing van Deelplan 1 is de referentie. Aan de Bongersstraat worden de voortuinen begrensd door een tuinmuur. De constructie van de tuinmuur is identiek aan die in Deelplan 1 (30 cm metselwerk en tussen poeren een hekwerk van 60 cm hoogte). De doorgangen naar het binnenhof worden begeleid met gemetselde hoge tuinmuren (90 cm metselwerk en tussen de poeren een hekwerk van 90 cm)



Referentiebeelden voor erfafscheidingen:

1. Kademuur
2. Terrasafscheiding
3. Tuinmuur hoog
4. Kademuur met hekwerk
5. Tuinmuur laag



Ensembles

## STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

### ENSEMBLE I

#### Stedenbouw

De 12 woningen van ensemble I zijn beeldbepalend wanneer men het dorp nadert vanuit het oosten. De woningen kijken uit op 'de voortuin' van Ulft, het groene gebied tussen Ulft en Bontebrug. De woningen vormen losse elementen. De kademuur verbindt de woningen in de horizontale richting. De begane grond van de woningen is transparant. Het uitzicht wordt optimaal benut. De architectuur van de woningen benadrukt de verticale richting. Het afgeschuinde dak maakt het elegant.

- **Rooilijn:** De rooilijn volgt de loop van de rivier. De woningen volgen de rooilijn trapsgevijs. Deze plaatsing zorgt voor een gevarieerd beeld. De blik van de kijker wordt stapsgevijs om een hoek geleid. De woningen van ensemble I staan aan beide zijden van de woontoren (stedenbouwkundig accent). Ten noorden van de toren staan 7 woningen en ten zuiden ervan 5.
- **Hoekaccent:** Voor de beide hoekwoningen is een afwijkende rooilijn toelaatbaar. Dit geldt eveneens voor de dakvorm en dakrichting. Deze mag afwijken van de overige 10 woningen. Er kan bijvoorbeeld voor een plat dak gekozen worden. De maximale hoogte is gelijk aan of lager dan de hieronder genoemde nokhoogte. De hoekwoningen vormen een verbijzondering van de hoeken.
- **Oriëntatie:** De belangrijkste oriëntatie van de woning is gericht op de mooiste zijde: de rivier en het buitengebied dit noemen we voortuin in het beeldkwaliteitplan de buitenkant. Aan die zijde liggen de woonvertrekken (woonkamer). Zo kan men optimaal profiteren van het uitzicht. De entree (voor deur) van de woning ligt aan de zijde van de binnenhof (binnenkant). De woning heeft dus twee representatieve kanten.
- **Parcellering:** De woningen zijn op de begane grond geschakeld, de verdiepingen liggen vrij.
- **Bouwhoogte:** Nokhoogte maximaal 11 m, goothoogte circa 7 m (hoogtes t.o.v. peil woning)
- **Buitenruimte:** De woning staat halverwege het perceel, daarmee is gezorgd voor een ruime voortuin en een ruim terras (ca. 5 meter diep) aan de rivier. De belangrijkste buitenruimte voor de bewoners bevindt zich aan de buitenkant, de rivierzijde. De uitdaging staat om hier voldoende privacy te creëren voor de bewoners en tegelijkertijd een aantrekkelijk aanblik te garanderen. Het hoogteverschil tussen terras en maaiveld en de integraal ontworpen kademuur zorgt hiervoor.

- Erfafscheidingen: Aan de buitenkant zijn de gebouwde erfafscheidingen uniform en met de woningen mee ontworpen, Deelplan 1 dient als referentie bij de uitvoering. Een lage haag zorgt voor een aantrekkelijk en groen beeld vanuit het binnengebied. De kademuur, uitgevoerd zoals in Deelplan 1, vormt de erfafscheiding aan de buitenkant naar de openbare ruimte.
- Parkeren: Parkeermogelijkheid in inpandige garage, oprit met ruimte voor 1 auto. De opritten zijn uniform en worden opgeleverd met de woning.

### Architectuur

De architectuur is relatief eenvoudig, het geheel (Deelplan 2 als geheel) is belangrijker dan de delen. De woningen van ensemble I hebben een simpele basisvorm. De basisvorm is opgebouwd uit de kademuur, de transparante begane grond de meer robuuste opbouw met lessenaardak. De begane grond is licht en transparant met veel glas, openslaande deuren etc. Het terras is een verlengde van de woonkamer. De opbouw is juist massief en in de bakstenen muur vallen de geprononceerde gevelopeningen (kozijnen) op. De dakrand is nadrukkelijk aangezet (boeiboord).

- Massaopbouw: Begane grond over de volledige breedte van het perceel, geschakeld. Daarop vrijstaande opbouw met lessenaardak. Nokhoogte maximaal 11 m, goothoogte circa 7 m. (hoogtes t.o.v. peil woning)
- Kapvorm/kaprichting: Lessenaardak. De goothoogte op circa 7 meter boven vloerpeil woning. Dakhelling minimaal 30°.
- Gevel/detaillering: Representatief naar zowel binnenhof als rivierzijde. Transparant naar rivierzijde. Opbouw: robuust materiaal gebruik, bijzondere detaillering van de kozijnen. Kozijnen zijn expressief vormgegeven. De begane grond is lichtvoetig en transparant.
- Dakkapel: Bij dit type woning is geen dakkapel toegestaan.
- Aanbouw of uitbouw: Aan de buitenkant (juridisch gezien is dit de achterkant van de woning) is een transparante uitbouw toegestaan (in de vorm van een serre) tot aan de rooilijn. Aan de binnenkant (voorkanten van de woningen) zijn geen aan- of uitbouw mogelijkheden.

## ENSEMBLE II

### Stedenbouw

De 12 woningen van ensemble II grenzen aan de scheggen die ten noorden en zuiden van Deelplan 2 Ulft in steken. De bewoners hebben profijt van hun ligging aan de groene scheg en het uitzicht op de rivier. De woningen zijn georiënteerd op de rivier en groene scheggen en hebben een terras aan deze zijde. Aan de binnenkant hebben ze een diepe voortuin waarin tevens de berging en een parkeerplaats zijn opgenomen. De woningen vormen een gesloten wand tussen de hoeken van Deelplan 2.

- Rooilijn: De woningen volgen de rooilijn trapsgewijs. Deze plaatsing zorgt voor een gevarieerd beeld.
- Oriëntatie: De belangrijkste oriëntatie van de woning is gericht op de meest aantrekkelijke zijde: de rivier en het buitengebied. Aan die zijde liggen de woonvertrekken (woonkamer). Men kan optimaal profiteren van het uitzicht. De entree (voordeur) van de woning ligt aan de zijde van de binnenhof. De woning heeft twee representatieve kanten. De buitenkant (rivierzijde) dient bij welstandstoetsing als voorzijde beschouwd te worden.
- Parcellering: Rijwoningen, per twee verspringend in de rij. Dak maakt sprong over andere dak.
- Bouwhoogte: Nokhoogte circa 10 m, goothoogte op circa 6 m
- Buitenruimte: Men heeft een terras aan de buitenkant van circa 5 meter diep. Zie ensemble 1. Aan de binnenkant is er meer ruimte, men heeft een 'private' voortuin en er is ruimte voor een parkeerplaats en een bergingruimte.
- Overgang privaat - openbaar: Zeer belangrijk op meerdere vlakken is de uitwerking van de zone tussen voordeur en binnenhof. Hier zit de voordeur maar het is geen standaard voorkant. De berging moet hier namelijk ook een plek krijgen. We verwijzen hierbij naar paragraaf 'openbare ruimte, overgang privaat naar openbaar gebied'.

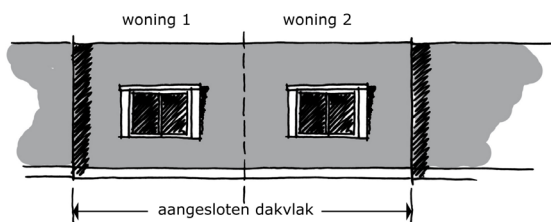
- Erfafscheidingen: Aan de buitenkant is de erfafscheiding tussen de terrassen een lage haag (90 cm). De kademuur vormt de erfafscheiding aan de buitenkant naar het openbaar gebied toe. Aan de binnenkant wordt een groene erfafscheiding tussen de percelen met de woning mee opgeleverd.
- Parkeren: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Vormgeving uniform, betrekken bij inrichting openbare ruimte.

### Architectuur

- Massaopbouw: Kade met terras, daarboven 2 lagen met kap. Kap in langsrichting. De woning staat ongeveer halverwege het perceel, daarmee is gezorgd voor een ruime voortuin en een ruim terras. Er is aan de buitenkant geen mogelijkheid tot aanbouw of uitbreiding van de bouwmassa.
- Kapvorm/kaprichting: Zadeldak in langsrichting. Het verspringen van de woningen is zichtbaar in het dak. Dakrand nadrukkelijk aanzetten (boeiboord).
- Gevel/detaillering: Representatief naar zowel binnen- als buitenkant. Transparant naar rivierzijde (begane grond). Baksteen als basis. Bijzondere detaillering van de kozijnen. Kozijnen zijn expressief vormgegeven. Aandacht voor detaillering voordeur.
- Dakkapel: De sneltoets criteria van de gemeente Oude IJsselstreek zijn van toepassing. Dakkapellen zijn slechts toegestaan aan de buitenkant (voorkant van de woningen). De regelgeving voor 'Voor en opzij (gekeerd naar de openbare ruimte)' zijn hierbij van toepassing. De vormgeving en detaillering zijn afgestemd op de architectuur en de kapvorm van het pand. De dakkapel wordt gemaakt van hoogwaardige materialen, geen goedkoop (niet-natuurlijk) plaatmateriaal. De woningen van dit ensemble zijn per twee gekoppeld. Deze hebben een gezamenlijk dakvlak. Een gekoppelde dakkapel is toegestaan. De breedte bedraagt maximaal 50 % van het dakvlak. De ontworpen dakkapel geldt als trendzetter voor toekomstige aanvragen.
- Aanbouw of uitbouw: Er zijn aan de buitenkant geen mogelijkheden voor aan- of uitbouw.

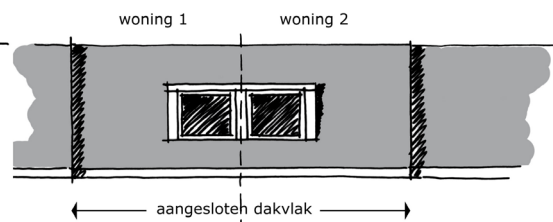
#### Mogelijkheid 1

Dakkapel per woning, breedte maximaal 50% dakvlak woning



#### Mogelijkheid 2

Gekoppelde dakkapel, breedte maximaal 50% totaal dakvlak



Enkele dakkapellen of gekoppelde dakkapellen



Referentiebeeld kapvorm

## ENSEMBLE III

### Stedenbouw

De 10 woningen van ensemble III grenzen aan de Bongersstraat, de 'chique dorpenweg'. Deze gevelwand (samen met ensembles IV en VI) bepalen het aanzicht van Ulft wanneer men via de Bongersstraat door het dorp rijdt.

- **Rooilijn:** De rooilijn volgt de Bongersstraat en ligt in lijn met de rooilijn van Deelplan 1. De rooilijn is mede afhankelijk van de geluidzoningering.
- **Oriëntatie:** De voorzijde van de woningen bevindt zich aan de Bongersstraat. De woningen hebben een ruime voortuin van circa 5 meter. Aan de binnenkant bevindt zich de tuin die in verbinding staat met het binnenhof.
- **Parcellering:** Rijwoningen met wisselingen in gevelbeeld. Duidelijk herkenbare individuele woning. De lange rij wordt 'gebroken'. Dit kan door verticale elementen toe te voegen of door variatie in het gevelbeeld of dakvlak toe te passen. Accentueren van het einde van de rij.
- **Bouwhoogte:** Maximaal 2 lagen met kap (nokhoogte maximaal 10 m, goothoogte maximaal 6 m)
- **Buitenruimte:** Door de ruime voortuin, trottoir en berm staat de woning op afstand van de straat. De tuin bevindt zich aan de binnenkant, aan het binnenhof. Tussen de tuin en het openbaar gebied liggen een berging en parkeerplaats.
- **Overgang privaat - openbaar:** Uniform ontwerpen en uitvoeren van berging. Zeer belangrijk op meerdere vlakken is de uitwerking van de zone tussen de gevel aan de binnenkant en het binnenhof. De berging moet hier namelijk ook een plek krijgen. We verwijzen hierbij naar paragraaf 'openbare ruimte, overgang privaat naar openbaar gebied'.
- **Erfafscheidingen:** Uniform ontworpen en uitgevoerde tuinmuur met hekwerk aan de buitenkant, vergelijkbaar met Deelplan 1. Tussen de percelen aan de buitenkant (Bongersstraat) een lage groene afscheiding in de vorm van een ligusterhaag. Aan de binnenkant een groene erfafscheiding bijvoorbeeld in de vorm van een begroeid hekwerk tussen de percelen.
- **Parkeren:** 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Vormgeving uniform, betrekken bij inrichting openbare ruimte.

### Architectuur

- **Massaopbouw:** Rijwoningen, 2 bouwlagen met zadeldak in langsrichting.
- **Kapvorm/kaprichting:** Zadeldak in langsrichting. Dakrand nadrukkelijk aanzetten. Eventuele dakkapellen alleen aan de binnenkant.
- **Gevel/detaillering:** Bakstenen gevel. Verbijzondering van de gevel door veel aandacht voor detaillering. Verhogen plastic van de gevel door gevelopeningen terug te leggen of te omkaderen. Strakke detaillering dakrand. Toepassen van afwijkende metselwerkverbanden.
- **Dakkapel:** Aan de binnenkant. Zie ensemble II. De regelgeving voor 'Voor en opzij (gekeerd naar de openbare ruimte)' van de sneltoets criteria zijn hierbij van toepassing.
- **Aanbouw of uitbouw:** Er zijn aan de buitenkant (voorkant woning) geen mogelijkheden voor aan- of uitbouw.



Detaillering: dakrand (boven), voordeur (beneden)



## ENSEMBLE IV

### Stedenbouw

Ensemble IV vormt de poort in de gevelwand aan de Bongersstraat. Langzaam verkeer komt hier het binnenhof in. Qua architectuur is het verwant aan ensemble III. Het ensemble bestaat uit appartementen. De functie van poort komt tot uitdrukking in de architectuur.

- Oriëntatie: De appartementen zijn georiënteerd op de Bongersstraat en de poort. Bouwhoogte: 3 lagen. Nokhoogte maximaal 11 m.
- Buitenruimte: De appartementen hebben hun eigen balkon of afgebakend terras (beneden). Rondom het gebouw is er een uniforme inrichting.
- Overgang privaat - openbaar: De vormgeving sluit aan bij die van ensemble III (bergingen, bestrating etc.)
- Erfafscheidingen: Aan de buitenkant realisatie van tuinmuur met hek tussen voortuin en trottoir, overeenkomstig tuinmuur als beschreven bij ensemble III. Begeleiding van poort met hoge gemetselde tuinmuur. Tussen de percelen een lage groene erfafscheiding in de vorm van een ligusterhaag.
- Parkeren: Indien mogelijk enkele parkeerplaatsen op eigen terrein, overloop naar binnenhof.

### Architectuur

- Massaopbouw: 3 bouwlagen met plat dak. Extra massa en afwijkende dakvorm ten behoeve van benadrukken poort.
- Kapvorm/kaprichting: Plat dak.



Referentiebeelden voor ensemble IV

- Gevel/detaillering: Bakstenen gevel. Verbijzondering van de gevel door veel aandacht voor detaillering. Verhogen plastic van de gevel door gevelopeningen terug te leggen of te omkaderen.

## ENSEMBLE V

### Stedenbouw

Ensemble V is het stedenbouwkundig accent van Deelplan 2. Het is een expressief gebouw aan de Oude IJssel en het bepaalt het aangezicht van Uft. Daar waar de overige ensembles deel uitmaken van het geheel kan dit ensemble juist afwijken en er uit springen. Het gebouw bestaat uit luxe en ruime appartementen. Per laag worden twee appartementen gebouwd.

- Oriëntatie: De appartementen kijken uit over de rivier. Daar hebben ze ook hun buitenruimte en een transparante gevel
- Bouwhoogte: Maximaal 7 bouwlagen (begane grond + 6 verdiepingen)
- Buitenruimte: Balkon of loggia
- Overgang privaat - openbaar: Begane grond heeft nette entreepartij en hal aan zijde binnenhof. Doorzetten principe kademuur aan buitenkant, uitvoering mag afwijken. Let op de afwerking van de doorgangen tussen binnenhof en rivier.
- Parkeren: 1 parkeerplaats per appartement ondergronds parkeren.



Representatieve entree

### Architectuur

Het gebouw oogt slank door het toepassen van elementen die de hoogte benadrukken. Er is sprake van twee robuuste hoofdvolumes die de basis vormen van het gebouw. De plattegrond van beide hoofdvolumes loopt taps weg richting de rivier. De basisvorm is eenvoudig: een bakstenen kader met daartussen van boven naar beneden een transparant vlak.

- Massaopbouw: Geleed volume. Twee slanke torens gekoppeld door transparant trappenhuis. Geleding ook in zijaanzicht door toepassing verschillende kleuren of materialen.
- Gevel/detailering: Transparante gevel aan zijde rivier. Glas omlijst door bakstenen kader. Gebruik van materialen glas en metaal met baksteen als basismateriaal.



Buitenkant, zijde Oude IJssel

## ENSEMBLE VI

### Stedenbouw

Ensemble VI zijn de appartementen op de hoeken van de Bongersstraat en de noordelijke en zuidelijke scheg. De appartementen vormen een deel van het geheel en zijn ingetogen qua vorm.

- Rooilijn: Gelijk met ensemble III.
- Oriëntatie: De appartementen zijn georiënteerd op de Bongersstraat en de groene scheggen.
- Geleding: Het volume wordt door materiaalgebruik en vormgeving als een samenspel van robuuste delen waargenomen.
- Bouwhoogte: Maximaal 4 bouwlagen
- Buitenruimte: Balkon of loggia. Bewoners begane grond hebben een eigen afgescheiden buitenruimte.
- Overgang privaat - openbaar: De entree van de gebouwen bevindt zich aan de binnenkant. De entree is representatief, goed zichtbaar en verlicht. Aan de buitenkant, de kant van de Bongersstraat, heeft het gebouw een voortuin.
- Erfafscheidingen: Kademuur doorzetten langs zijde scheg. Gemetselde tuinmuur met hekwerk tussen 'voortuin' en trottoir.
- Parkeren: 1 parkeerplaats per appartement ondergronds parkeren.

### Architectuur

De architectuur is ingetogen en sluit qua kleur en materiaalgebruik aan bij de aangrenzende rijwoningen. Bouwwerk is geled. Geleding door contrasten tussen steen en glas, aanzetten van de randen van de delen.

- Massaopbouw: Rechthoekig volume, 4 lagen met hoogtepunt/zwaartepunt op hoek en overgang naar rijwoningen door toepassen lichte constructie (3 lagen robuust/1 laag licht en slank).
- Kapvorm: Plat dak.
- Gevel/detaillering: Opbouw gevel uit afwisselend massieve en transparante delen. Deze delen zijn sterk/robuust: baksteen of transparant en licht: glas/metaal. Vlakken spel met steen en glas.



Referentiebeeld voor ensemble VI: vlakkenspel zorgt voor opdeling gevel