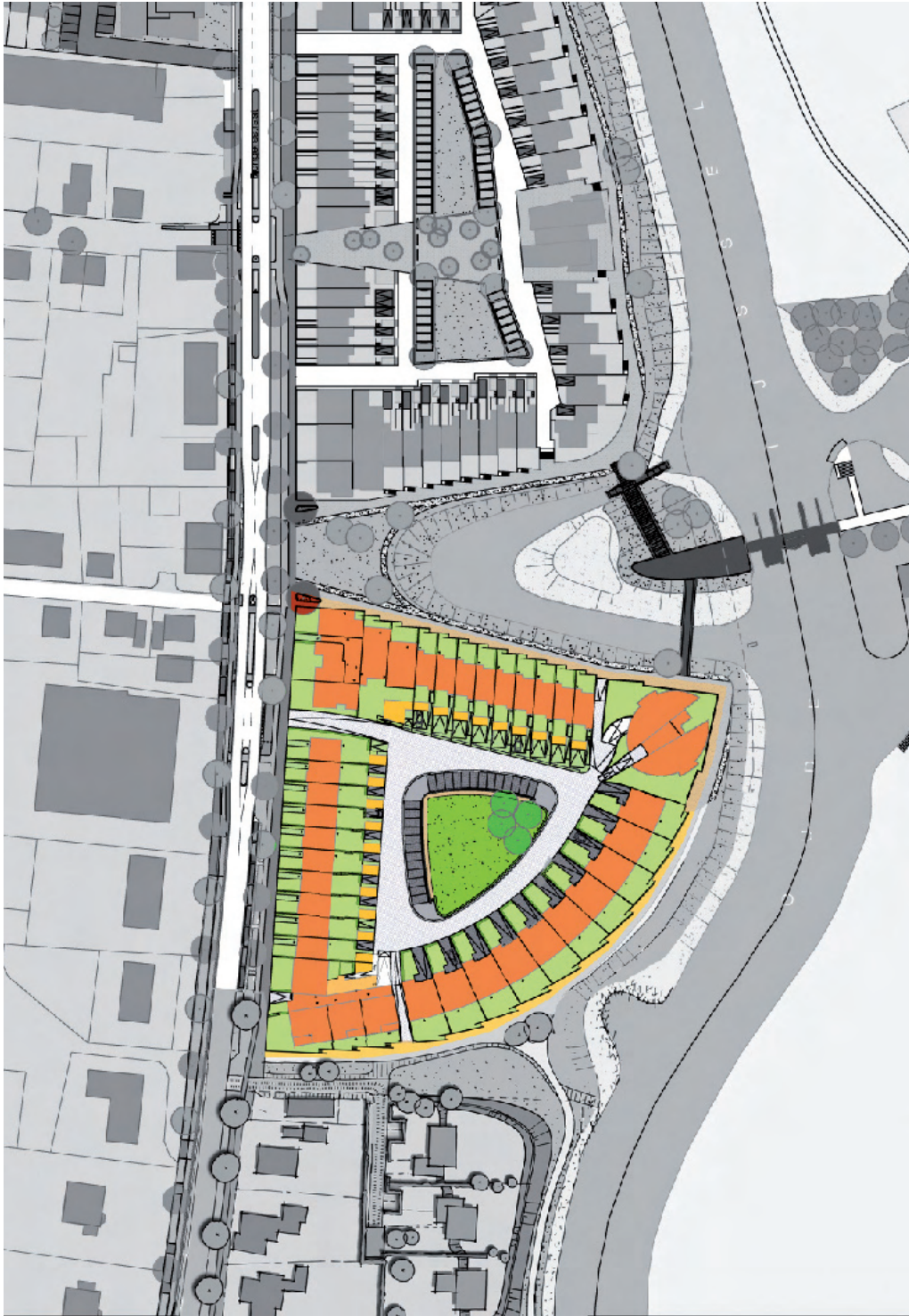


beeldkwaliteitplan

Hutten Zuid Deelplan 1

Gemeente Oude IJsselstreek



23 oktober 2008

projectnummer 61022

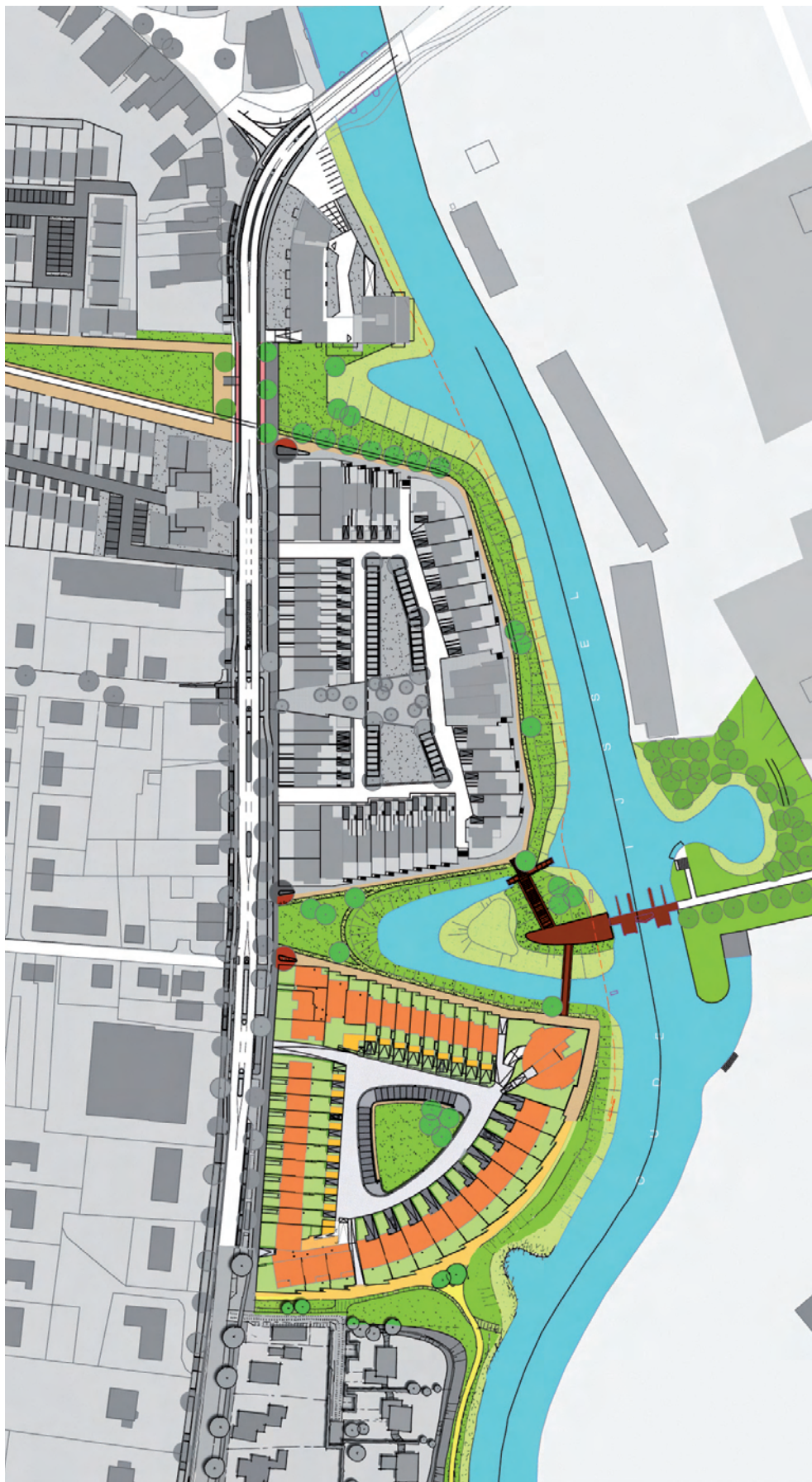
INHOUD

INLEIDING	5
CONTEXT	7
THEMATIEK	7
SAMENHANG	8
OPENBARE RUIMTE	9
RONDON DEELPLAN 1	9
DEELPLAN 1	10
STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR	13
ENSEMBLE I	14
ENSEMBLE II	15
ENSEMBLE III	16
ENSEMBLE IV	17
ENSEMBLE V	17
ENSEMBLE VI	18

INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het eerste 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 zijn 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.

Het deel van het beeldkwaliteitplan dat gaat over, het al gerealiseerde, Deelplan 1 is vooral beschrijvend van aard. Het beschrijft de gerealiseerde kwaliteit en de voorwaarden voor het behoud van die kwaliteit.



Hutten-Zuid

CONTEXT

Het zuidelijk deel van Hutten Zuid bestaat uit Deelplan 1 en 5. Beide deelplannen worden van elkaar en de opvolgende deelplannen gescheiden door groene scheggen die van de Oude IJssel tot aan de Bongersstraat lopen. De groene scheggen vormen het contact tussen het dorp en de Oude IJssel. Deze open, natuurlijke ruimten zijn gemaximaliseerd door de compacte opzet van de bouwblokken. Hierdoor heeft het bouwblok voor Ulfse begrippen een redelijk hoge dichtheid en meer stedelijke uitstraling.

De woningen van Deelplan 1 vormen een gesloten blok want de openingen naar binnen zijn in verhouding smal. Het maaiveld rond het woningblok loopt af richting de rivier. De woningen zelf liggen op het niveau van de Bongersstraat. Een kademuur vormt de harde overgang en overbrugging van het hoogteverschil. Het landschap vloeit om het blok heen. De woningen zijn georiënteerd op het omliggende landschap. Ze hebben allen een ruim terras. Het binnenterrein van het bouwblok heeft een introvert karakter en is bedoeld voor de interne ontsluiting en heeft een veilige speelgelegenheid voor de allerkleinsten.

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 ontwerpproject 'de chique dorpenweg'.

Een belangrijk thema voor Deelplan 1 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 1 lopen. Een ander thema is contrast. Contrast tussen buiten (natuur) en binnen (intiem hof) en openheid (natuur) en dichtheid (bebouwing). Het binnenhof is een speel- en ontmoetingsplek voor de bewoners. 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 1 wordt bereikt door:

- Kleurgebruik: Het kleurpalet bestaat uit vooral warme aardse kleuren, zoals rood, terra en roodbruin. Bij eventuele verbouwingen of aanbouwen moet het kleuren- en materiaalschema in acht gehouden worden.
- Materiaalgebruik: Voornamelijk dorpse, hoogwaardige materialen, zoals baksteen, gebakken pannendak, hout, natuursteen. 'Hollandse' gevelindeling: ramen/deuren zijn onderbreking van bakstenen gevel. De gevelopeningen worden benadrukt. Voor accenten zijn slanke constructiedelen als glas en metaal gebruikt als contrast met baksteen.
- Dakvormen en dakkapellen: De ensembles hebben allen een pannendak. Dit bepaalt het beeld en vooral de appartementengebouwen aan de Bongersstraat hebben een opvallend, samengesteld dak. De enige uitzondering vormt het appartementengebouw aan de Oude IJssel. Er dient terughoudend met veranderingen op het dakvlak omgegaan te worden. De lessenaardaken (ensemble VI) verdragen in principe geen dakkapel. Voor de overige woningtypen geldt dat dakkapellen aan de buitenkant vallen onder het restrictieve beleid voor 'voorkanten'. De binnenkant kan als 'achterkant' gezien worden en daar is dan ook meer mogelijk. Zie hiervoor de sneltoetscriteria van de gemeente Oude IJsselstreek. Een dakkapel dient qua vormgeving en detaillering te zijn afgestemd op de architectuur en kapvorm van het pand. De eerste dakkapel moet als trendsetter gezien worden. Eén trendsetter geldt voor het gehele bouwblok.
- Inrichting openbare ruimte: De openbare ruimte is 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.
- Kademuur en rooilijn: De bebouwing van Deelplan 1 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.
- Bouwzone: De bouwzone beperkt zich tot de bestaande bebouwing. De uitbouw mogelijkheden zijn beperkt, dit is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan. De mogelijkheden beperken zich tot het maken van een erker tot 1 meter buiten de gevel. Bijgebouwen passen niet binnen het bebouwingsbeeld.

OPENBARE RUIMTE

RONDON DEELPLAN 1

De openbare ruimte rondom Deelplan 1 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 1 kan niet gebouwd of geparkeerd worden. 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. Rondom Deelplan 5 heeft deze overgang een zachter uiterlijk in de vorm van een grastalud. Tussen het talud en de rivier is voldoende ruimte (circa 10 meter) voor een pad en een natuurlijke oeverzone.

Deelplan 1 en 5 worden van elkaar gescheiden door een groene scheg, die smal begint maar breed uitloopt. Het is noodzakelijk deze ruimte vrij van obstakels te houden en de inrichting zo groen mogelijk te maken. Verschillende verkeersstromen moeten van de scheg gebruik maken. Het gaat daarbij om langzaam verkeer dat zich rondom Deelplan 1 en richting Engbergen beweegt, de ontsluiting van twee of drie woningen in Deelplan 5, het waterschap dat bij de pompinstallatie moet komen én bij de EVZ moet komen voor onderhoud. Als laatste moet de brandweer bij de rivier kunnen komen in geval van brand. De verharding voor alle verkeerstromen behalve het langzaam verkeer wordt als 'groene verharding' uitgevoerd. Hiermee wordt een verharding met grasstenen of halfverharding bedoeld.



Openbare ruimte rondom Deelplan 1



Referentiebeeld verharding zuidelijke scheg

DEELPLAN 1

De openbare ruimte van Deelplan 1 (het binnenhof) is zorgvuldig uitgewerkt. 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 zijn waarbij de relatie tussen openbaar gebied en de woning direct en logisch is. Er mag geen anonieme 'wand' tussen zitten. Vanuit iedere woning is er dan ook zicht op de binnenhof.
3. Het binnenhof zal gebruikt worden voor het parkeren, het is speelruimte voor de kinderen en het is een groene buffer. Het moet een speel- en ontmoetingsplek zijn voor de bewoners.



Openbare ruimte Deelplan 1, binnenhof

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.

Parkeren

Alle woningen, behalve de huurappartementen, hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf of parkeergarage. De parkeerplekken bij de woningen vormen een geheel met de vormgeving van het binnenhof (qua materiaalgebruik). Langs de zijden van de groene binnenruimte liggen de extra parkeerplaatsen die nodig zijn in het binnenhof. Een keermuur vormt het kader waartegen de auto's parkeren. De auto's worden enigszins aan het zicht onttrokken door het verhoogde middengebied. Hierop groeien gras en enkele bomen.

Overgang privaat – openbaar gebied

Enkele uitgangspunten voor de inrichting van deze zone zijn:

- Uniformiteit in kleur- en materiaalgebruik.
- Per ensemble is er uniformiteit in de inrichting van de overgang.
- Er is doorzicht vanuit de woning naar het binnenhof.
- Bergingen dienen los te staan van elkaar om wandvorming te voorkomen.

Bergingen en carports

De bergingen zijn uitgevoerd in hout. Zoals bij het woonhuis zijn de kozijnen roodbruin en de deuren rood. Carports hebben een gesloten dakconstructie van hout. De draagmuren zijn in de donkere baksteen uitgevoerd. Met natuursteen zijn accenten aangebracht in het metselwerk.

Bestrating

Voor de bestrating zijn gebakken klinkers in warme, aardse tinten gebruikt. De rijweg is uitgevoerd in een bruin genuanceerde dikformaat klinker in keperverband. Een molgoot scheidt de rijweg van het binnenterrein. De molgoot bestaat uit drie strekken keiformaat met aan beide zijden twee strekken bruin genuanceerde dikformaat klinkers. In het binnenterrein liggen de openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd in een elleboogverband van bruin genuanceerde dikformaat klinkers. De parkeerplaatsen worden aangegeven met een stootband. Langs twee zijden van het gazon ligt een pad van basaltsplit. Een opsluitband scheidt de rijweg van de privé terreinen. De opritten zijn uitgevoerd in een rode waalformaat klinker in elleboogverband. De overige bestrating op privé terrein is uitgevoerd in dezelfde klinker in halfsteensverband.

Hoogteverschillen

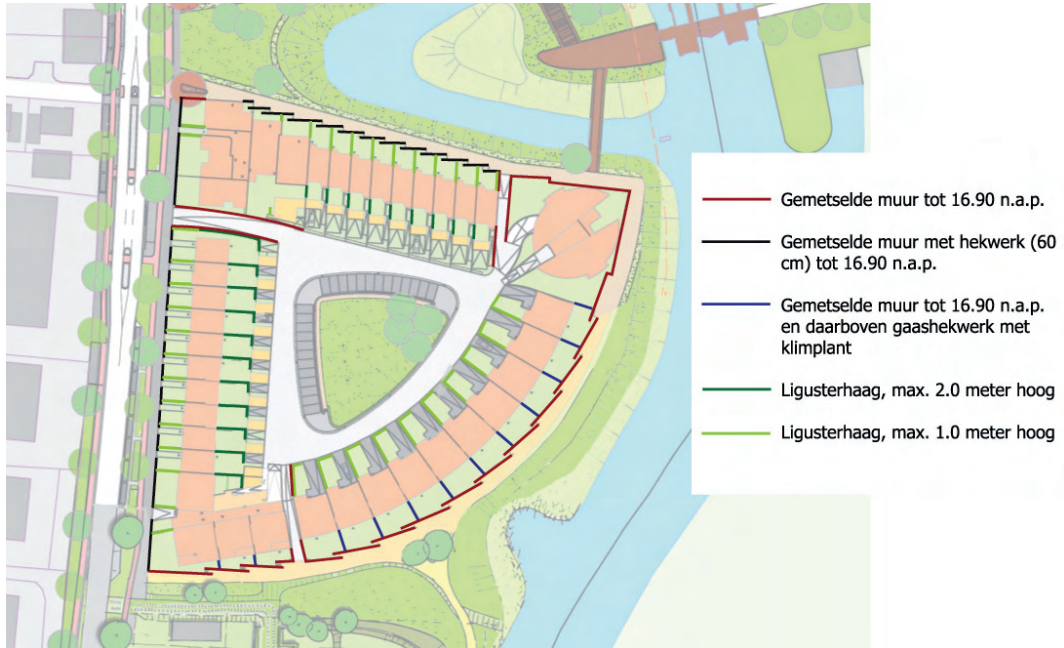
Een belangrijk aspect van de openbare ruimte zijn de hoogteverschillen. De tuinen en terrassen liggen op het niveau P= 16.00 n.a.p., ongeveer het niveau van de Bongersstraat. De ontsluiting en parkeerplaatsen liggen op niveau 15.30 n.a.p., de goot op niveau 15.25 n.a.p. Het groene speelterrein ligt weer hoger op niveau 16.10. Het terrein rondom deelplan 1 verloopt van niveau 16.00 n.a.p. naar 14.50 n.a.p. De ingangen van het bouwblok snijden door die hoogteverschillen heen. Het hoogteverschil wordt opgevangen door middel van gemetselde keermuren. De hoogteverschillen en de overgangen in hoogte dienen behouden te blijven.



Openbare ruimte Deelplan 1

Erfafscheidingen

Er worden twee soorten erfafscheidingen gebruikt in Deelplan 1, namelijk: een muur of een haag. De hagen zijn maximaal 1m of 2m hoog naargelang de ligging. De lage hagen staan aan het binnenterrein voor de geschakelde woningen aan de Oude IJssel, aan de zijde van de Bongersstraat en tussen de terrassen van de woningen aan de groene scheg. De hoge hagen staan tussen de percelen van de rijwoningen aan de Bongersstraat en de tuinen van de woningen aan de groene scheg. Voor de hagen is gekozen voor liguster (Ligustrum vulgare). De muren hebben een maximum hoogte van 16.90 n.a.p. Van een deel van de muren bestaat de bovenste 60 cm uit een hekwerk. De erfafscheidingen zijn als geheel ontworpen. Erfafscheidingen van andere materialen zijn in principe niet toegestaan.



Erfafscheidingen

Groen

Het groene binnenterrein is ingericht met vlak speelgras met daarin enkele solitaire hemelbomen (*Ailanthus altissima*). Bij ensemble IV worden bij de bergingen hagen van liguster (*ligustrum vulgare*) aangeplant om de overgang privaat-openbaar een groene uitstraling te geven. Bij ensemble V hebben de bewoners de mogelijkheid om met klimplanten de carports en bergingen een groen aanzien te geven.

Verlichting

Er is gekozen voor fraaie masten met armaturen, die voldoen aan de functionele eisen voor openbare verlichting en veiligheid. Bij de trappen die leiden naar het water of de scheggen is ook muurverlichting aanwezig. Dit om verschillende sferen in beleving te bereiken.

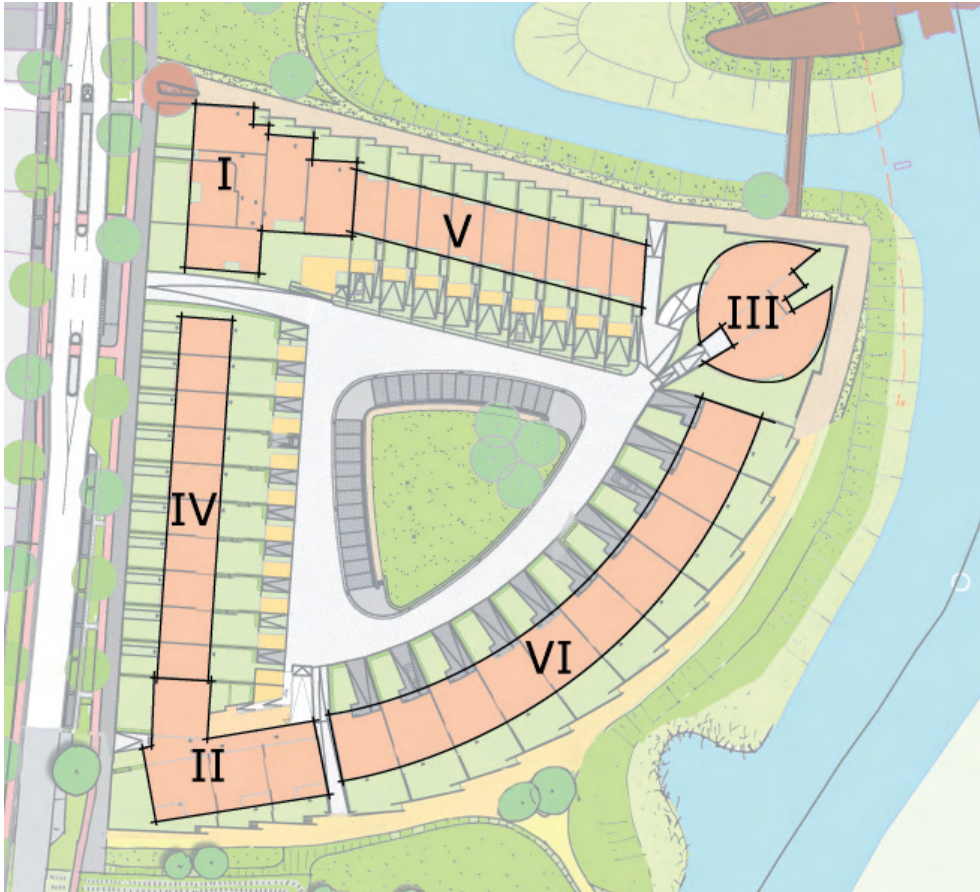
STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Deelplan 1 is wat men noemt een 'gesloten blok'. Het heeft in die zin een externe en interne kant. De zijde aan de Oude IJssel, de scheggen en de Bongersstraat is de externe kant. Hier is beeldregie van het grootste belang. Deze kant kan men beschouwen als de voorkant in de zin van welstandstoetsing. De zijde aan het binnenhof verdraagt meer. Toch is ook hier een goede beeldregie noodzakelijk. Een groot deel van de woningen heeft zijn voordeur aan de binnenhof. Een uitgekiend plan voor de openbare ruimte, dat gebruikt maakt van hoogteverschillen een beplantings- en verlichtingsplan draagt bij aan het waarborgen van de interne kwaliteit. Ook de architectuur draagt hieraan bij. De bergingen en carports zijn met de woningen mee ontworpen. Hier moet uiterst zorgvuldig mee worden omgegaan.

De oriëntatie van de bebouwing wordt in sterke mate bepaald door de beweging van de daken. Dit is in onderstaande afbeelding te zien. Aan de kant van de rivier wordt de ronde, vloeiende beweging doorgezet tot aan de Bongersstraat waar het eindigt met een kopgevel. Deze beweging ondersteunt de padenstructuur en het belang van de zuidelijke scheg. De Bongersstraat zelf wordt begeleid door een lange doorgaande daklijn, eindigend met een kopgevel naar het noorden. Deze kopgevel is een eyecatcher. Het appartementengebouw aan de Oude IJssel, met zijn ronde vormen ervoor dat dit een brandpunt is. Het valt op en vestigt de aandacht op het punt waar de rivier bij de stuw komt.



Heersende richtingen Deelplan 1



Ensembles deelplan 1

ENSEMBLE I: HOEKAPPARTEMENTEN AAN BONGERSSTRAAT, NOORD

Stedenbouw

De hoeken van het bouwblok worden gemarkeerd door appartementengebouwen. Deze markeren de hoeken door hun hoogte. Het appartementengebouw op de hoek van de Bongersstraat en de groene scheg is hier een van.

- Oriëntatie: De appartementen zijn georiënteerd op de Bongersstraat en de groene scheg. De entree van het appartementencomplex bevindt zich aan de Bongersstraat. Aan de zijde van het binnenhof liggen de galerijen.
- Parcellering: Het gebouw is samengesteld uit meerdere volumes. Hierdoor ontstaat een parcellering die aansluit bij de parcellering van de naastgelegen woningen.
- Bouwhoogte: Het gebouw verloopt in hoogte om aan te sluiten bij de hoogte van de rijwoningen aan de Bongersstraat, ensemble IV. Aan de kant van de groene scheg gebeurt hetzelfde. De hoogte zakt van 3 bouwlagen met een forse kap naar 2 bouwlagen met kap om aan te sluiten bij de hoogte van de daken van de rijwoningen van ensemble V.
- Buitenruimte: balkon of loggia. Bewoners begane grond hebben een eigen afgescheiden buitenruimte.
- Erfafscheidingen: Kademuur doorzetten langs zijde scheg. Gemetselde tuinmuur met hekwerk tussen 'voortuin' en trottoir.
- Parkeren: Parkeren in de openbare ruimte.

Architectuur

- Massaopbouw: Het gebouw is samengesteld uit meerdere volumes. De volumes sluiten aan op de aangrenzende rijwoningen. Het dak is hoog en eronder is ruimte voor een volledige laag met appartementen, deze appartementen hebben ook nog een zolder.
- Kapvorm: Het gebouw heeft een samengesteld dakvlak. Het zadeldak is prominent aan-

wezig. Dit zadeldak wordt doorbroken door enkele dakkapellen en een gemetselde toren. Deze toren komt ook weer terug bij de woningen aan de Bongersstraat.

- Gevelindeling/detailering: De gevels hebben een verticale geleiding die zich doorzet tot in het dakvlak. Het gebouw is uitgevoerd in drie kleuren baksteen.



Ensemble I en II: Appartementen aan de Bongersstraat

ENSEMBLE II: APPARTEMENTEN AAN DE BONGERSSTRAAT, ZUID

Stedenbouw

Het appartementenblok op de zuidelijke hoek is qua architectuur en stedenbouwkundige plaatsing vergelijkbaar met ensemble I. Ook hier is sprake van een geleidelijke opbouw van de hoogte om een overgang tussen de grondgebonden woningen en de hoek te maken. De forse kopgevel van het gebouw is op de Bongersstraat gericht en vraagt nadrukkelijk de aandacht. Doordat het gebouw aansluit op de ronding van ensemble VI ligt de kopgevel niet parallel aan de Bongersstraat. Het gebouw vestigt zo de aandacht op de hoek en de zuidelijke scheg.

- Oriëntatie: De appartementen zijn georiënteerd op de Bongersstraat en de groene scheg. De entree van het appartementencomplex bevindt zich aan de Bongersstraat. Aan de zijde van het binnenhof liggen de galerijen.
- Parcellering: Het gebouw is samengesteld uit meerdere volumes. Hierdoor ontstaat een parcellering die aansluit bij de parcellering van de aansluitende woningen.
- Bouwhoogte: Het gebouw verloopt in hoogte om aan te sluiten bij de hoogte van de rijwoningen aan de Bongersstraat, ensemble IV. Aan de kant van de groene scheg gebeurt hetzelfde. De hoogte zakt om aan te sluiten bij de hoogte van de daken van de rijwoningen van ensemble VI.
- Buitenruimte: balkon of loggia. Bewoners begane grond hebben een eigen afgescheiden buitenruimte.
- Erfafscheidingen: Kademuur zet door langs zijde scheg. Gemetselde tuinmuur met hekwerk tussen 'voortuin' en trottoir.
- Parkeren: Onder het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen en bergingen van de bewoners. Deze parkeergarage wordt ontsloten vanaf het binnenterrein.

Architectuur

- Massaopbouw: Het gebouw is samengesteld uit meerdere volumes. De volumes sluiten aan op de aangrenzende rijwoningen. Het dak is hoog en eronder is ruimte voor een volledige laag met appartementen, deze appartementen hebben ook nog een zolder.
- Kapvorm: Het gebouw heeft een samengesteld dakvlak. Het zadeldak is prominent aanwezig. Dit zadeldak wordt doorbroken door enkele dakkapellen en een gemetselde toren. Deze toren komt ook weer terug bij de woningen aan de Bongersstraat.
- Gevelindeling/detailering: De gevels hebben een verticale geleiding die zich doorzet tot in het dakvlak.

ENSEMBLE III: HOEKTOREN AAN DE OUDE IJSSEL

Stedenbouw

De hoektoren is met zijn ronde vormen afwijkend van de overige ensembles. De hoektoren is het stedenbouwkundige accent van Deelplan 1. Het gebouw reageert op de ligging van de rivier. Het is een expressief gebouw aan de Oude IJssel en bepaalt het aangezicht van Ulft. Daar waar de overige ensembles deel uitmaken van het geheel, springt dit ensemble er juist uit. Het gebouw bestaat uit luxe en ruime appartementen. Per laag zijn twee appartementen gebouwd. Door de ronde vorm hebben de appartementen een weids uitzicht over de rivier, Ulft en het omliggende buitengebied.

- Entree: De representatieve entree bevindt zich aan de zijde van het binnenhof.
- Bouwhoogte: Vier en vijf bouwlagen.
- Buitenruimte: Ruime balkons of loggia.
- Erfafscheidingen: Kademuur zet door als erfafscheiding voor de hoektoren.
- Parkeren: Onder het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen en bergingen van de bewoners. Deze parkeergarage wordt ontsloten vanaf het binnenterrein.

Architectuur

Het gebouw bestaat uit twee schijven, gescheiden door een transparante constructie waarin zich het trappenhuis bevindt.

- Massaopbouw: De bouwhoogte van het gebouw is 4 bouwlagen van één schijf en 5 bouwlagen van de andere.
- Kapvorm: Plat dak.
- Gevelindeling/detaillering: De gevel heeft een neutrale geleding. De ramen zijn in een regelmatig patroon over de gevel verdeeld. De schijven zijn ieder uitgevoerd in andere kleur baksteen.



Ensemble III: Hoektoren aan de Oude IJssel

ENSEMBLE IV: RIJWONINGEN AAN DE BONGERSSTRAAT

Stedenbouw

- Oriëntatie: De 10 rijwoningen zijn georiënteerd op de Bongersstraat. De entree (voordeur) bevindt zich dan ook aan deze zijde.
- Parcellering: De lange rij wordt gebroken door een drietal torens, om de 3 woningen.
- Bouwhoogte: Twee bouwlagen met kap.
- Buitenruimte: De woningen staan op ruime afstand van de straat. De woningen hebben een voortuin van 5 meter diep. Aan de kant van het binnenhof ligt de tuin, deze ligt hoger dan het maaiveld. Hierdoor kan men over de auto heen kijken naar het groene binnengebied. Tussen de tuin en het openbaar gebied liggen een berging en parkeerplaats. De overgang tussen tuin en het binnenhof zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Erfafscheidingen: Uniform ontworpen en uitgevoerde tuinmuur met hekwerk aan de buitenkant. Tussen de percelen een lage groene afscheiding in de vorm van een ligusterhaag.
- Parkeren: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Uniforme vormgeving, betrokken bij inrichting openbare ruimte.

Architectuur

- Massaopbouw: Rijwoningen, 2 bouwlagen met zadeldak in langsrichting.
- Kapvorm: Zadeldak in langsrichting. Eventuele dakkappen alleen aan de zijde van het binnenhof.
- Gevelindeling/detailering: De woningen zijn uitgevoerd in twee kleuren baksteen. De lichtere kleur baksteen is gebruikt voor de bovenste etages en voor de 'toren'-volumes. De donkere baksteen is gebruikt voor de benedenverdieping. Bij de 'toren'-volumes zijn accenten aangebracht. Met een lichte kleur baksteen is een sierrand aangebracht. Boven op de 'toren' is een slanke constructie van metaal aangebracht als contrast tegenover het baksteen.



Ensemble IV: Rijwoningen aan de Bongersstraat

ENSEMBLE V: RIJWONINGEN AAN DE GROENE SCHEG

Stedenbouw

Aan de noordelijke scheg staan negen geschakelde woningen. 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 het binnenhof 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 1.

- **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. De entree (voor deur) 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:** De woningen zijn getrappt opgesteld. Het dak benadrukt dit door dat het doorschiet over het volgende dak. De parcellering blijkt uit het kleurgebruik, afwisselend wordt een donkere en lichtere steen gebruikt.
- **Bouwhoogte:** De woningen zijn twee bouwlagen met kap hoog.
- **Buitenruimte:** De woningen hebben een ruim terras aan de rivierzijde. Aan de kant van het binnenhof bevindt zich een tuin. Deze ligt hoger dan het binnenhof. Tussen de tuin en de rijbaan staat een berging met carport. Deze carport is aan alle kanten open en wordt ondersteund door een gemetselde poer en een slanke kolom. Het geheel is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd. Het in stand houden van de berging met carport in de originele staat is van belang voor de beeldkwaliteit. Via een hellingbaan bereikt men de voordeur. De voordeur is zichtbaar vanaf het binnenhof.
- **Erfafscheidingen:** De kademuur vormt de erfafscheiding aan de buitenkant naar het openbaar gebied toe. Aan de zijde van het binnenhof zijn hagen tussen de percelen met de woning mee opgeleverd.
- **Parkeren:** 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.



Ensemble V: Rijwoningen aan de groene scheg

Architectuur

- **Massaopbouw:** Kade met terras, daarboven 2 lagen met kap. Er is aan de zijde van de scheg geen mogelijkheid tot aanbouw of uitbreiding van de bouwmassa.
- **Kapvorm:** Zadeldak in langsrichting. Het verspringen van de woningen is zichtbaar in het dak.
- **Gevelindeling/detailering:** Representatief naar zowel de zijde van het binnenhof als de zijde van de rivier. Aan de rivierzijde is begane grond transparant vormgeven. Zo kan men optimaal profiteren van het uitzicht. Baksteen als basis.
- **Dakkapel:** Dakkapellen zijn slechts toegestaan aan de zijde van de rivier.

ENSEMBLE VI: GESCHAKELDE WONINGEN AAN DE OUDE IJSSEL

Stedenbouw

Ensemble VI bestaat uit 10 grondgebonden woningen die aan de zuidelijke scheg en de Oude IJssel grenzen. De basisvorm van de woning is opgebouwd uit de kademuur, de geschakelde begane grond en de meer robuuste opbouw met lessenaarsdak. 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.

- **Rooilijn:** De rooilijn volgt de loop van de rivier in een ronde vloeiende beweging. Deze beweging wordt doorgezet naar de Bongersstraat en ondersteunt de padenstructuur en het belang van de zuidelijke scheg.

- Oriëntatie: De belangrijkste oriëntatie van de woning is gericht op de mooiste zijde: de rivier en het buitengebied. 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. De woning heeft dus twee representatieve kanten.
- Parcellering: De woningen zijn op de begane grond geschakeld, de verdiepingen liggen vrij. Hierdoor wordt de afzonderlijke woning zichtbaar.
- Buitenruimte: De woning staat halverwege het perceel, daarmee is gezorgd voor een ruime voortuin en een ruim terras aan de rivier. De belangrijkste buitenruimte voor de bewoners bevindt zich aan 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 rivierzijde zijn de gebouwde erfafscheidingen uniform en met de woningen mee ontworpen. De kademuur vormt de erfafscheiding aan de buitenkant naar de openbare ruimte. De ligusterhagen in de voortuin zijn beeldbepalend voor het binnenhof en dienen gehandhaafd te worden.
- Parkeren: parkeermogelijkheid in in pandige garage. De woningen hebben een oprit met ruimte voor 1 auto die geleidelijk oploopt van 16.00 n.a.p. naar 15.40 n.a.p. De opritten zijn uniform en zijn opgeleverd met de woning.

Architectuur

De architectuur is relatief eenvoudig. De woningen van ensemble VI hebben een simpele basisvorm. De basisvorm is opgebouwd uit de kademuur, de transparante begane grond en de meer robuuste opbouw met lessenaardak. Het afgeschuinde dak maakt het elegant. De begane grond is licht en transparant met veel glas en openslaande deuren. Het terras vormt een verlengde van de woonkamer. De architectuur van de woningen benadrukt de verticale richting. Dit is ook zichtbaar in de gevel. De verticaliteit wordt in de gevel benadrukt door een raam en het balkon in één gevelopening te laten vallen. De begane grond is in een donkerdere tint uitgevoerd dan de opbouw. Hierdoor lijkt de opbouw los van de begane grond te komen. 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.
- Kapvorm/kaprichting: Lessenaarsdak.
- Dakkapel: Bij dit type woning is geen dakkapel toegestaan.
- Aanbouw of uitbouw: Er zijn geen aan- of uitbouw mogelijkheden.



Ensemble VI: Geschakelde woningen aan de Oude IJssel