

Kortevliet

Beeldkwaliteitplan



Dirksland - Gemeente Goeree-Overflakkee
28 februari 2017



Kortevliet

Beeldkwaliteitplan

fideswonen
wooncorporatie



Gemeente Goeree-Overflakkee
28 februari 2017
bestand: J:\786\305\00\3 Projectresultaat\BKP

KUIPER
COMPAGNONS 

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Stedenbouwkundige visie	3
3. Algemene aspecten beeldkwaliteit	6
4. Beeldkwaliteitseisen en welstandaspecten	9



Afbeelding: het plangebied

1. Inleiding

Het Kortevliet is een terrein aan de oostrand van Dirksland, gelegen tussen woningbouw aan de westzijde en een weiland en achtertuinen aan de oostzijde. Voorheen was een benzinepomp aanwezig, maar deze is reeds gesaneerd. In de huidige situatie is voornamelijk sprake van een niet bebouwd terrein in de vorm van een weiland. De dwarsweg het Korteweegje doorsnijdt het gebied, net als dat een watergang aan de oostzijde van het plangebied aanwezig is.

In het verleden zijn meerdere plannen ontwikkeld om de locatie aan het Korteweegje te ontwikkelen voor woningbouw. Gezien de economische crisis is de vraag naar woningen echter afgenomen en middelen om woningen te realiseren waren ook niet voorhanden. De vraag naar huurwoningen is vandaag de dag echter weer actueel. Ook de financiële middelen zijn weer beschikbaar om over te gaan tot het ontwikkelen van nieuwe woningen. Het voornemen is om 32 woningen te realiseren, variërend van vrijstaande, tot aaneengebouwde, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.

In het bestemmingsplan 'Kortevliet' wordt de ontwikkeling van 32 woningen in planologische opzicht mogelijk gemaakt. Het beeldkwaliteitplan bevat regels waaraan de woningen moeten voldoen. Deze beperken zich tot ruimtelijk relevante begrippen als situering, hoogte en massa. Via dit voorliggende beeldkwaliteitplan worden richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit gegeven. Bij beeldkwaliteit gaat het naast zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen om bouwkundige en architectonische aspecten als vormgeving en uiterlijk van het gebouw. Het beeldkwaliteitplan biedt een toetsingskader waaraan de welstandscommissie het bouwplan kan toetsen op redelijke eisen van welstand.

In dit beeldkwaliteitplan wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De stedenbouwkundige visie Kortevliet;
- De gewenste beeldkwaliteit voor Kortevliet;
- Het toetsingskader: beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten.



Afbeelding: het plangebied

inspiratiebeelden

2. Stedenbouwkundige visie

In januari 2016 is door KuiperCompagnons in opdracht van FidesWonen een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarna deze na aanpassingen in juni 2016 akkoord is bevonden. De visie heeft betrekking op het Kortevliet in Dirksland.

Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van de visie zijn enkele uitgangspunten opgesteld, waaraan de visie moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn:

1. Het realiseren van 34 woningen. Deze woningen zijn onder te verdelen in de volgende typen: 12 appartementen met een oppervlak van 70 m² GBO (gebruiksoppervlakte), 16 seniorenwoningen (gefaseerd) van 95 m² GBO (bouwvlak van 6,9x10m) en 2 x drie-onder-een-kapwoning;
2. Woningen van FidesWonen zoveel als mogelijk ontwikkelen als nul-op-de-meter woningen. Deze woningen dienen op het einde van het jaar dan ook niet meer energie te hebben verbruikt, dan dat er is opgewekt;
3. Er dient een aansluiting/verbinding te komen met de kleinschalige ontwikkeling van de drie woningen in het noordwesten (perceel 4602);
4. Rekening houden met de bestaande waterloop die door het plangebied meandert.

Tijdens het opstellen van visie zijn enkele uitgangspunten gewijzigd. Punt 1 is aangepast, in die zin dat er nu is uitgegaan van 11 appartementen, 17 seniorenwoningen, twee “twee-onder-kapwoningen” en twee vrijstaande woningen (waarvan één al een bestaande woning is). Het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt daarmee 32. Dat zijn twee woningen minder dan eerder voorzien.

Zoals uit de uitgangspunten blijkt, dient uit te worden gegaan nul-op-de-meter woningen (programma Fides Wonen). Dat betekent dat een specifieke manier van verkavelen, zodat de zon zo optimaal mogelijk op de daken schijnt. Bij de verkaveling van alle woningen in het gebied ten oosten van de dwarsweg het Korteweegje, is rekening gehouden met een gunstige positie ten opzichte van de omgeving en de bezonning. Alle woonblokken zijn oost-west georiënteerd en hebben daardoor een gunstige ligging. Door op deze wijze te verkavelen wordt het uitgangspunt van het realiseren van nul-op-de-meterwoningen mogelijk gemaakt. De woningen aan de westkant zorgen dat het straatbeeld ruimtelijk afgemaakt wordt en voor deze woningen is de nul-op-de-meter geen verplichting.

Buitenruimte

De buitenruimte speelt een belangrijke rol bij de nieuwe indeling. Er is dan ook een verscheidenheid aan buitenruimtes gewenst om een veilig, ingetogen en groen woonmilieu te creëren. Een groene insteek/wig begeleidt als het ware het op te waarden dwarsweg het Korteweegje. Door deze groene insteek te laten verspringen, ontstaan ten oosten daarvan kleine woonhofjes met eigen privétuinen. Tevens wordt op deze manier een ruimtelijke kwaliteit toegevoegd voor de al bestaande woningen aan het Korteweegje.

De bestaande watergang wordt verlegd. Aangezien er watercompensatie nodig is door de toename van verharding, is gekozen voor een blauwe buffer tussen de bestaande woningen in het zuidoosten en het plangebied.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan voorkeursvariant

schaal 1:1000

Door deze nieuwe watergang te creëren, vindt onderscheid plaats tussen de al bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Bij het realiseren van de woonhofjes is ook al rekening gehouden met het buitengebied ten oosten van het plangebied. Zichtlijnen vanaf de dwarsweg en vanaf de hofjes en privétuinen worden gecreëerd richting dat buitengebied. Ook is een bestaande zichtlijn gehandhaafd, die van de dwarsweg (Korteweegje) richting het noorden. Door op deze manier te verkavelen en zichtlijnen te realiseren, wordt het buitengebied beter ervaren in de intieme hofjes.

Ontsluiting

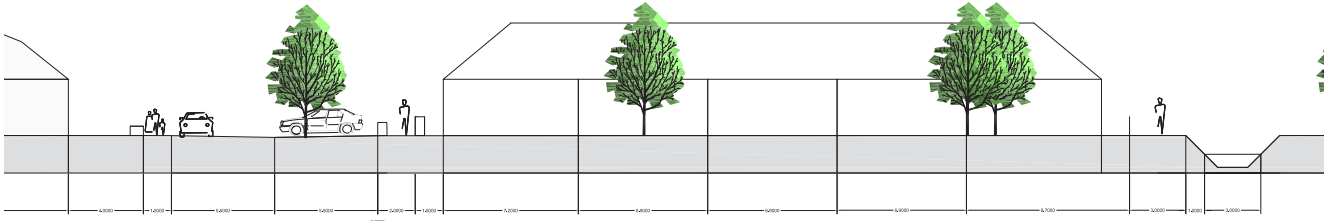
Het gebied is en blijft enkel bereikbaar via het Korteweegje. De bestaande dwarsweg blijft gehandhaafd en wordt doorgetrokken in het gebied. Uiteraard wordt de weg daarbij ook geoptimaliseerd. De bestaande woningen aan het Korteweegje blijven zo ook in de toekomst op een goede manier ontsloten.

De dwarsweg krijgt vervolgens ook weer enkele aantakkingen die het gebied ingaan. Aangezien deze aantakkingen doodlopen, ontstaan zo als het ware de eerder genoemde woonhofjes. De ontsluiting van de woningen is informeel en loopt over naar de hofjes. Deze hofjes zijn ruimer van opzet en allen verhard. Ze bieden tevens ruimte voor spelen en ontspanning. Uiteindelijk zijn ook de hofjes bereikbaar via voetpaden, welke tussen de groene insteek/wig en de nieuwe woningen zijn gepositioneerd.

Parkeren

Ook is voldoende ruimte geboden aan parkeren. Parkeren domineert niet het beeld van de woonhofjes, aangezien het parkeren op drie locaties geclusterd is. Bij het parkeren is rekening gehouden met de parkeernormen uit het CROW. Uitgaande van een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom, is uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per sociale huurwoning, 1,4 parkeerplaatsen per etagewoning (appartement), 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kapwoning. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen bedraagt daarmee 52 ($17 \times 1,6 + 11 \times 1,4 + 2 \times 2,3 + 2 \times 2,2$). Voor de vijf al aanwezige woningen zijn twee parkeerplaatsen per woning gereserveerd. In totaal bedraagt het benodigd aantal parkeerplaatsen daarmee 62. In de visie is rekening gehouden met in totaal 62 parkeerplaatsen, waarvan 8 op eigen terrein.

Bovenstaande heeft geresulteerd in drie schetsontwerpen en één voorkeursvariant. De schetsontwerpen zijn opgenomen op pagina 2 en de voorkeursvariant op de pagina hiernaast.



Afbeelding: dwarsdoorsnede bestaande woningen-ontsluitingsweg-nieuwe woningen

3. Algemene aspecten beeldkwaliteit

Om te komen tot een goede beeldkwaliteit is het van belang om goed naar de omgeving te kijken. Aangezien de nieuwe woningen aansluiten op de kern van Dirksland, is gezocht naar een relatie met de identiteit van Dirksland.

Enerzijds krijgt het Kortevliet een verbondenheid met het open oostelijk liggende landschap met doorkijkjes en zichtlijnen en anderzijds met het dorpse en kleinschalige karakter van het dorp met haar intieme, afwisselende en groene identiteit. De beeldkwaliteit van het Kortevliet wordt voor een belangrijk deel bepaald door een dorps bebouwingslint in het zuiden en intieme woonbuurtjes daarachter. De nieuwe ontwikkeling voegt zich subtiel in het bestaande landschap en het dorp.

Woningen

Een ander aspect van de beeldkwaliteit van het Kortevliet wordt bepaald door de architectuur van de nieuwe woningen. De nieuwe bebouwing hoeft niet identiek te zijn aan de bestaande bebouwing in Dirksland, maar moet er wel goed bij passen. In de (Ontwerp) Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015 (NRK) zijn criteria opgenomen waaraan nieuwbouw in de bestaande woonomgeving moet voldoen. Bij het opstellen van deze beeldkwaliteitrichtlijnen voor het Kortevliet is dan ook aangesloten op hetgeen reeds in de NRK is opgenomen.

Er zijn, gezien het voorgaande, twee algemene randvoorwaarden te benoemen voor de bebouwing:

1. De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij de kleinschalige dorpse schaal van Dirksland. Dat betekent geen monotone slagorde van rijwoningen of massale hoogbouw, maar een kleinschalig en dorps beeld van verschillende vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, afgewisseld met rijtjes. Het dorpse karakter kan worden versterkt door een straatbeeld met groene erfafscheidingen en voortuinen. De woningen hebben een kenmerkende hoogte van 1 tot 2 lagen met kap en op bijzondere / markante plekken is een accent mogelijk.
2. De nieuwe bebouwing van de woningen langs de doorgaande routes (in dit geval het Korteweegje) zoekt in materiaal- en kleurgebruik aansluiting bij de karakteristieke bebouwing langs de oude dorpse (lint-)bebouwing in Dirksland. Dit betekent gebruik van een bandbreedte van zandkleurige tot bruine en rode bakstenen en een afwisseling aan kappen met bij voorkeur donkere pannen, in combinatie met zonnepanelen. De kozijnen zijn van hout of van gelijkende materialen. Uiteraard kunnen als ondergeschikt accent ook andere materialen worden toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van een zinken dakkapel (rekening houdend met de ligging van zonnepanelen) of afwijkende gevelkleur (wit) als accent. De nieuwe woningen krijgen daarmee een duidelijke familieband met elkaar én met het bestaande dorp zonder dat deze één op één identiek hoeven te zijn.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de belangrijkste uitgangspunten bij de architectonische uitwerking van de woningen en garanderen de interne samenhang en samenhang met de omgeving.

Er is naast bovenstaande randvoorwaarden bewust niet gekozen voor een al te gedetailleerd en vooraf opgelegd eindbeeld, maar voor enige bewegingsruimte in het interpreteren en vormgeven van de identiteit van de plek. De overtuiging is dat een overvloed aan strikte architectonische regels geen garantie vormen voor kwaliteit.

In aanvulling op de twee belangrijkste randvoorwaarden zijn een aantal aanvullende randvoorwaarden en aanwijzingen te benoemen:

- Er kan een onderscheid zijn tussen de woningen langs de nieuwe structuren (het Korteweegje), die aansluiten bij de bestaande dorpse lintbebouwing en de woningen in de woonbuurtjes achter deze straat. De woningen langs de doorgaande route hebben een redelijk strakke rooilijn die aansluit op de rooilijn van het dorp. De kap van de appartementen is uitsluitend bedoeld ten behoeve van de opwekking van energie (zonnepanelen) en de beeldkwaliteit. Een afwisselende hoogte, variërend van 1 laag met kap tot 2 lagen met kap, is mogelijk. De woningen achter het lint hebben over het algemeen één laag met een kap en mogen een meer gevarieerde rooilijn hebben.
- Iedere woning heeft een herkenbare voor- en achterzijde, waarbij de achterzijden veelal grenzen aan de achterliggende tuinen. Woningen op de hoeken hebben bij voorkeur aan beide zijden van de straat een representatieve gevel. Deze zogenoemde kopwoningen vormen een belangrijk onderdeel bij het aanzicht;
- Aan de voorzijden van de kavels en aan de zijkant op de hoeken wordt de erfafscheiding in de ontwikkeling meegenomen in de vorm van een haag of begroeid scherm. Bij voorkeur is deze afscherming laag, ten behoeve van de openheid en zichtlijnen.

Openbare ruimte

Naast de voorwaarden voor de woningen, zijn er ook nog enkele randvoorwaarden voor de openbare ruimte. Deze randvoorwaarden zijn de volgende:

- De watergang ten oosten van het plangebied vormt een natuurlijke plangrens. Door de watergang te verleggen en een nieuwe waterplas in het zuidoosten van het plangebied te creëren, ontstaat een natuurlijke afscherming tussen de vrijstaande woningen ten oosten van het plangebied en gewenste woningen binnen het plangebied;
- De openbare ruimte creëert samenhang binnen de nieuwe wijk. De inrichting is ingetogen en informeel, de bomen en afwisselende architectuur vormen de verbijzonderingen. Belangrijk aspect hierbij is het creëren van zichtlijnen, vanaf het Korteweegje naar het achterliggende landschap;
- De woonstraten hebben een informeel karakter dat past bij de dorpse uitstraling, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan het realiseren van trottoirs;
- Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte en in een enkel geval op eigen erf. In de openbare ruimte worden parkeerhoven gecreëerd en langs het Korteweegje wordt ruimte geboden aan langsparkeren. In het straatbeeld is het streven het groen te laten domineren;
- Groen domineert het beeld in de openbare ruimte. Bomen spelen daarin een belangrijke rol. Deze creëren bijvoorbeeld aan de dwarsweg het Korteweegje voor een natuurlijke afscherming tussen het oostelijke en westelijke deelgebied. De boomsoort zal nader te bepalen zijn, maar dient goed te combineren te zijn met parkeren en bestrating;
- De materialisering van de openbare ruimte sluit aan op de dorpse uitstraling van het gebied;
- De verschillende groene plekken in de woongebieden zijn terughoudend vormgegeven; een grasveld met bomen met voldoende ruimte om te spelen. Op een aantal specifieke plaatsen worden hiervoor speeltoestellen gebruikt.



Afbeelding: het plangebied met haar deelgebieden

4. Beeldkwaliteitseisen en welstandaspecten

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden. Eén gebied ten westen van de dwarsweg het Korteweegje en drie deelgebieden ten oosten van de dwarsweg het Korteweegje:

1. Het eerste deelgebied is gericht op de doorgaande weg het Korteweegje in het zuiden. Deze aaneengebouwde woningen zijn met de rooilijn voorzien op dezelfde rooilijn als de woningen in het westen.
2. Het tweede deelgebied ligt hier ten noorden van en bestaat uit aaneengebouwde woningen gesitueerd rondom hofjes.
3. In het noorden van het plangebied bevindt zich vervolgens het derde deelgebied: de appartementen. Dit deelgebied bevindt zich ook aan een hofje, maar onderscheidt zich van de rest door haar ligging: aan het open landschap.
4. Het westelijke en vierde deelgebied bestaat uit een ander type woningen: vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daar wordt aangesloten op de gevellijn van de al bestaande woningen aan de dwarsweg het Korteweegje.

Voor ieder van deze vier deelgebieden gelden aparte beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten. Deze zijn nader uitgewerkt.



Afbeelding: deelgebied 1: Wonen aan het Korteweegje (zuid)

1. Wonen aan het Korteweegje (zuid)

Dit deelgebied sluit aan op de doorgaande weg het Korteweegje. Aaneengebouwde woningen zijn mogelijk, aansluitend op de aaneengebouwde woningen ten westen van het plangebied. Door de rooilijn van de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de al bestaande rooilijn van die bestaande woningen, wordt aangesloten op de bestaande dorpskern. Daarnaast ontstaat onderscheid tussen de woningen ten oosten van het plangebied – vrijstaande woningen met een terugliggende rooilijn – en de woningen ten westen van het plangebied.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: De rooilijn volgt begeleiding van de weg en sluit aan op de rooilijn van het Korteweegje 23, ten westen van de voorziene woningen
	Bouwblok en zijdelingse afstand: Aaneengebouwde woningen in de vorm van een twee-kapper
	Oriëntatie: - Evenwijdig en gericht op het Korteweegje - Hoofdbebouwing vooraan op de kavel, (kleine) voortuinen - Achterzijde grenzend aan achtertuinen, gescheiden door een brandgang
	Erfafscheiding: Groen en/of gemetselde muur passend bij architectuur van de woning
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - Rij met dorpse maat, schaal en korrel met vaste kaprichting (gelijk aan de rooilijn) - Clustering van maximaal 2 woningen
	Bouwhoogte: 1 laag met kap
	Kapvorm en -richting: Zadeldak, evenwijdig aan de rooilijn
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: - Geleding in de gevels zo veel als mogelijk rustig en gelijkwaardig, individuele panden eventueel herkenbaar - Aandacht voor de zijgevel (bijvoorbeeld een erker, uitbouw of entree) - Mogelijkheid kleine individuele dakkapellen aan de voorzijde, passend in het dorpse karakter van Dirksland, mits te combineren met zonnepanelen
	Plasticiteit: Geen grote verspringingen in gevel, op detailniveau wel mogelijk
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaal- en kleurgebruik: - Baksteen (rood, donkerbruin of zandkleurig) en donkere pannen - Kozijnen hout of gelijkende andere materialen
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel



inspiratiebeelden

2. Wonen aan een hof

Binnen dit deelgebied ligt de nadruk op de intieme hofjes, waaraan aaneengebouwde woningen zijn gesitueerd. Rekening is gehouden met zichtlijnen van de al bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen ten westen van de dwarsweg het Korteweegje. Iedere aaneengebouwde woning beschikt over een eigen achtertuin en parkeren vindt plaats in het openbare gebied.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: De rooilijn is dusdanig gesitueerd dat de woningen kunnen worden aangemerkt als nul-op-de-meter-woningen, waarbij de zon zo optimaal mogelijk op de daken schijnt.
	Bouwblok en zijdelingse afstand: Aaneengebouwde woningen in de vorm van een rijtje
	Oriëntatie: - Evenwijdig en gericht op de hofjes - Hoofdbebouwing vooraan op de kavel, (kleine) voortuinen - Achterzijde grenzend aan achtertuinen, geschieden door een brandgang
	Erfafscheiding: Groen en/of gemetselde muur passend bij architectuur van de woning
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: Rij met dorpse maat, schaal en korrel met vaste kaprichting (gelijk aan de rooilijn)
	Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen met kap
	Kapvorm en -richting: Kapvorm in afstemming met de architectuur, evenwijdig aan de rooilijn
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: - Blok zonder al te veel geleding. Het blok is als één geheel herkenbaar - Verbijzondering kopwoningen met aandacht voor de zijgevel (bij voorbeeld een erker, uitbouw of entree) - Mogelijkheid kleine individuele dakkapellen aan de voorzijde, passend in het dorpse karakter van Dirksland, mits te combineren met zonnepanelen
	Plasticiteit: Geen grote verspringingen in gevel, op detailniveau wel mogelijk
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaal- en kleurgebruik: - Baksteen (rood, donkerbruin of zandkleurig) en donkere pannen - Kozijnen hout of gelijkende andere materialen
	Detailering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel



Afbeelding: deelgebied 3: Wonen in een appartement

3. Wonen in een appartement

Naast grondgebonden woningen is ook ruimte gereserveerd voor appartementen, grenzend aan het open landschap in het noorden en het oosten. In totaal zijn twaalf appartementen voorzien, met een begane grondlaag en een eerste verdieping. Ten zuiden van de appartementen ligt een hofje, waaraan ook aangegebouwde woningen zijn voorzien.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: De rooilijn is dusdanig gesitueerd dat de woningen kunnen worden aangemerkt als nul-op-de-meter-woningen, waarbij de zon zo optimaal mogelijk op de daken schijnt.
	Bouwblok en zijdelingse afstand: Eén bouwblok met maximaal twaalf appartementen
	Oriëntatie: - Evenwijdig en gericht op de hofjes en het open landschap in het noorden en oosten. - Verspringing in het bouwblok is mogelijk
	Erfafscheiding: Groen en/of gemetselde muur passend bij architectuur van de woning
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: Blok met dorpse maat, schaal en korrel met vaste kaprichting (gelijk aan de rooilijn)
	Bouwhoogte: 2 lagen, waarvan de bovenste met kap
	Kapvorm en -richting: Kapvorm in afstemming met de architectuur, evenwijdig aan de rooilijn
Gevelaan-zichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: - In het vrij grote volume kan geleding ingebracht worden per appartement; - Kap passend in het dorpse karakter van Dirksland, mits te combineren met zonnepanelen
	Plasticiteit: Geen grote verspringingen in gevel, op detailniveau wel mogelijk
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaal- en kleurgebruik: - Baksteen (rood, donkerbruin of zandkleurig) en donkere pannen - Kozijnen hout of gelijkende andere materialen
	Detallering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel



inspiratiebeelden

4. Wonen aan het Korteweegje (west)

In het plangebied zijn niet alleen aaneengebouwde woningen en appartementen gewenst, maar ook vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen zijn allen ten westen van de dwarsweg het Korteweegje voorzien. De voorgevellijn zal in dezelfde lijn worden gebouwd als de al bestaande woningen aan het Korteweegje. Hierdoor ontstaat een evenwichtig eindbeeld, waarbij een zichtlijn wordt gecreëerd naar het noordelijk liggende open landschap. De nieuwe woningen zijn daarnaast op een dusdanig manier gepositioneerd dat ook zichtlijnen richting het oostelijk liggende landschap worden gecreëerd.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: De rooilijn sluit aan op de al bestaande rooilijn van de woningen aan de dwarsweg het Korteweegje
	Bouwblok en zijdelingse afstand: Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen
	Oriëntatie: - Evenwijdig en gericht op de dwarsweg het Korteweegje - Hoofdbebouwing vooraan op de kavel met kleine voortuinen
	Erfafscheiding: Groen en/of gemetselde muur passend bij architectuur van de woning
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: Individuele woning met dorpse maat, schaal en korrel met vaste kaprichting (gelijk aan de rooilijn)
	Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen met kap
	Kapvorm en -richting: Zadeldak, evenwijdig aan de rooilijn
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: - Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar kunnen zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woning - Mogelijkheid kleine individuele dakkapellen aan de voor- en achterzijde, passend in het dorpse karakter van Dirksland
	Plasticiteit: Geen grote verspringingen in gevel, op detailniveau wel mogelijk
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaal- en kleurgebruik: - Baksteen (rood, donkerbruin of zandkleurig) en rode of donkere pannen - Kozijnen hout of gelijkende andere materialen
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel

fideswonen
wooncorporatie



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69