

Beeldkwaliteitsplan

Hofland Oost, deelplan 4,5 en 6

Gemeente Montfoort



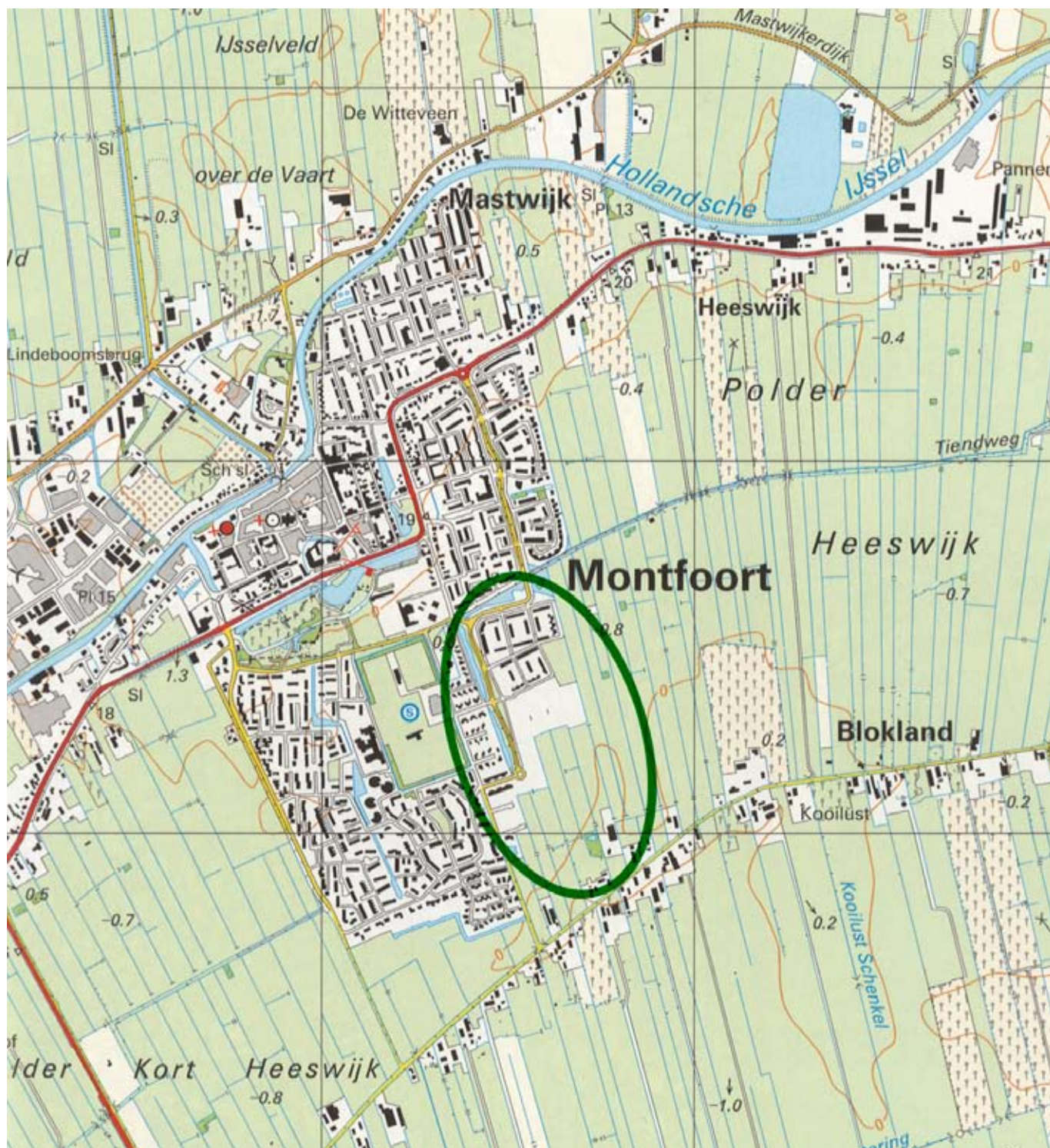
augustus 2009



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Inhoudsopgave

1	Werkwijze en procedure	5
1.1	De ambitie	5
1.2	Het onderwerp van beeldkwaliteit	6
1.3	De middelen van beeldregie	6
1.4	Het Beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit	7
2	Stedenbouwkundig plan	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	13
2.3	Verkeer	15
2.4	Identiteit	16
2.5	Bouwhoogte	17
3	Ruimtelijke eenheden	18
4	Algemene beeldkwaliteitscriteria	20
4.1	Bouwblokken en typologie	20
4.2	Stedenbouwkundige accenten	21
4.3	Bouwblokhoeken en bouwblokbeëindigingen	22
4.4	Gevelopbouw, materialisering en kleurgebruik	23
4.5	Dakvorm en -richting	26
4.6	Garages en bijgebouwen	27
4.7	Erfafscheidingen	28
4.8	Parkeren	30
Colofon		32



Locatie Hofland Oost

1. Werkwijze en procedure

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 wordt een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Het verkavelingsplan en bestemmingsplan vormen de belangrijkste ruimtelijke en juridische planologische kaders voor de woningbouwontwikkeling. De randvoorwaarden uit deze plannen (onder meer situering, maatvoering en programma) zijn echter nog “beeldloos”. Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit Beeldkwaliteitsplan Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt.

1.1 De ambitie

De gemeente Montfoort wenst in Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 een leefbare en veilige buurt tot stand te brengen met voldoende parkeergelegenheid en speelplekken, een flexibele woonbuurt waar veranderingen in de tijd mogelijk zijn. Het ontwerp is gericht op het creëren van een goede overgang van het stedelijk gebied naar het aangrenzende open weidelandschap. Ter verankering van het plan in het landschap is in het ontwerp aansluiting gezocht bij bestaande elementen en richtingen in en rondom het plangebied.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit die met het verkavelingsplan worden beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur. Dit voorstel moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij de verdere ontwerp- en ontwikkelingsprocedures betrokken is om een bijzondere woonbuurt met maximaal toekomstperspectief te realiseren.

Om een bijzonder woongebied te realiseren is een aantal ambities weergegeven die richtinggevend zijn voor de beeldkwaliteit. Hiertoe behoren het bouwen van een woonwijk die past bij Montfoort, die zich onderscheidt van de omgeving en die uiteindelijk een hoge omgevingskwaliteit oplevert waarin toekomstige bewoners zich kunnen herkennen. Gemeenschappelijke uitgangspunten voor de stijl waarin wordt gebouwd, voor de vormgevingsprincipes, kleur- en materiaalgebruik zijn noodzakelijk om het planconcept waar te kunnen maken. Beeldkwaliteit, of misschien beter ‘beeldregie’ is hiertoe het aangewezen middel.



1.2 Het onderwerp van beeldkwaliteit

De architectuurregie richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van de nieuwe deelplannen van Hofland Oost. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Hofland Oost. Deskundige regie door de overheid is nodig om iedereen daarbij een handje te helpen. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing.

1.3 De middelen van beeldregie

De regie op de beeldkwaliteit van de deelgebieden 4, 5 en 6 van Hofland Oost vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één van de instrumenten. Allereerst zijn er het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, de planstructuur en het programma. Hiermee zijn reeds belangrijke factoren gegeven die de beeldkwaliteit in de deelplan 4, 5 en 6 van Hofland Oost beïnvloeden.



Supervisie

De beeldregie is toevertrouwd aan het Kwaliteitsteam, waarvan de samenstelling in een later stadium zal worden bepaald. Het Kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. Het Kwaliteitsteam draagt dus mede zorg voor de afstemming tussen architecten die verschillende deelplannen verzorgen. De welstandscommissie adviseert op basis van het beeldkwaliteitsplan over de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen.

Architectenselectie

Een volgend element in de beeldregie is de zorgvuldige architectenselectie. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van het deelgebied in Hofland Oost onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

Beheersfase

In de beheersfase als (delen van) het Hofland Oost zijn gerealiseerd, dient de intrinsieke waarde van de gerealiseerde beeldkwaliteit te worden gewaarborgd. Het Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota van Montfoort in de zin dat het Beeldkwaliteitsplan in de plaats treedt van de regels die nu gelden in de deelgebieden 4, 5 en 6 van Hofland Oost. Ook het bestemmingsplan dient na de bouwfase een rol te vervullen in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.

Inspiratiekader

Naast de harde richtlijnen zijn referenties opgenomen die de sfeer illustreren van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing. Aan de hand van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen leidraad, kunnen architecten een ontwerp maken waarin het concept deelplan 4, 5 en 6 van Hofland Oost het uitgangspunt is om te komen tot een hedendaagse interpretatie.

Het beeldkwaliteitsplan Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing. Het plan wordt daartoe als beleidskader vastgesteld waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Bouwplannen zullen worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde ontwerprichtlijnen.



1.4 Het beeldkwaliteitsplan als instrument voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met het bestemmingsplan



Het beeldkwaliteitsplan verkrijgt na vaststelling een bindende werking voor alle partijen. Een beeldkwaliteitsplan heeft op zichzelf al rechtsgevolgen, een formeel juridische koppeling met een bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Voor Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 is er echter voor gekozen om deze koppeling wel te maken en in de voorschriften van het bestemmingsplan te verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan.

Een inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening zal doorlopen moeten worden. Na behandeling van de eventuele inspraakreacties kan de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststellen. In dit geval is er voor gekozen om de procedure tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan gelijk op te laten gaan met de bestemmingsplanprocedure, in die zin dat het beeldkwaliteitsplan tegelijk in de inspraak zal worden gebracht met het ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen).



Relatie met de welstandsnota

In Montfoort wordt voor ontwikkelingsgebieden zoals Hofland Oost gebruik gemaakt van beleidsdocumenten zoals een 'beeldkwaliteitsplan'. Deze planvorm geeft de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonische ontwerp. Het is een op de locatie en opgave afgestemd referentiekader voor de vormgeving.

Buiten de welstand om mogen ingevolge de Woningwet 2003 geen welstandscriteria worden vastgesteld. Voordat een beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat vormen van het welstandsbeleid van de gemeente Montfoort dient te worden voldaan aan de volgende eisen:

- het plan moet qua inhoud voldoen aan de in artikel 12a Woningwet 2002 gestelde eisen en
- de welstandsnota moet inclusief beeldkwaliteitsplan vastgesteld worden door de raad;

Ten aanzien van de vaststelling is inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening van belang.

Het beeldkwaliteitsplan komt na het doorlopen van de bovenstaande procedure als aanvulling op Hofland Oost in de welstandsnota.

De procedure

Nadat terugkoppeling heeft plaatsgevonden met de welstandscommissie, worden de in dit document vastgelegde richtlijnen bestuurlijk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan status als een beleidsdocument. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij de uitwerkingsplannen. Initiatiefnemers die in deelplan 4, 5 en 6 van Hofland Oost bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan, als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit in eerste instantie door het Kwaliteitsteam getoetst. Deze eerste toets vindt alleen plaats op de in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgelegde randvoorwaarden. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van het Kwaliteitsteam wijzigingen moeten worden aangebracht, vinden die plaats voordat het schetsontwerp ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. Het Kwaliteitsteam zal daarna alleen nog in geval van verschil van inzicht over de beeldkwaliteitsaspecten behoeven te worden geconsulteerd. Het schetsontwerp doorloopt dan de normale welstandsprocedure.

Resumerend wordt de beeldkwaliteit van het plangebied Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 volgens de volgende procedure verkregen en getoetst:

Procedure van het beeldkwaliteitsplan

1. Het concept wordt voorgelegd aan de welstandscommissie voor opmerkingen van inhoudelijke aard. Daarnaast zal het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan de inspraak doorlopen.
2. Het definitieve beeldkwaliteitsplan wordt door het college van B&W via de betreffende commissie(s) ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Procedure van bouwplannen op basis van goedgekeurd beeldkwaliteitsplan.

1. Principalen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitsplan;
2. De principeaanvraag wordt (in principe zonder toelichting van de architect) voorgelegd aan het door de gemeente aangewezen Kwaliteitsteam voor dit plangebied. De principeaanvraag wordt getoetst op de stedenbouwkundige en architectonische samenhang (rooilijn, massa, oriëntatie, gevelopbouw e.d.);
3. Indien nodig worden wijzigingen aangebracht in het schetsontwerp;
4. Daarna wordt het voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstandscommissie. Het ontwerp doorloopt vervolgens de gangbare bouwvergunningsprocedure.





2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Inleiding

Het plan Hofland Oost, waar de deelplannen 4, 5 en 6 een onderdeel van zijn vormt de afronding van het stedelijk gebied in zuid-oostelijke richting. De ligging op de overgang van het stedelijk gebied en aangrenzende open weidelandschap biedt uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Dit komt mede tot uiting in de vormgeving van de bebouwingsrand aan de oostkant van het plan. Door de afbouw van het woongebied in de richting van Blokland wordt een logische afronding van het stedelijk gebied van Montfoort gevormd en wordt de karakteristieke lintstructuur langs de Bloklandse dijk in zijn waarde gelaten.

Kenmerkend voor het plan zijn de wigvormige ruimten die voorkomen uit de belangrijkste zichtrelatie met het aangrenzend weidegebied. Deze zijn vormgegeven als naar buiten gerichte groen hoven of als naar binnen gerichte stenige hoven. Op deze wijze wordt in het plan zowel aansluiting gevonden bij het landelijk karakter van het veenweidegebied als bij het stedelijke karakter van de bestaande kern.



Stedenbouwkundig plan



stedenbouwkundig plan deelplan 4, 5 en 6

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Aan het ontwerp van het woongebied Hofland Oost liggen een aantal algemene uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd in het reeds gerealiseerde deel en zullen tevens worden toegepast in het te ontwikkelen deel, deelplan 4, 5 en 6.

Goede overgang bebouwing en open weidelandschap

Allereerst is het ontwerp gericht op het creëren van een goede overgang van het stedelijk gebied naar het aangrenzende open weidelandschap.

Dit komt mede tot uiting in de vormgeving van de bebouwingsrand aan de oost en zuidkant van het plan. Door de afbouw van het woongebied in de richting van Blokland wordt een logische afronding van het stedelijk gebied van Montfoort gevormd en wordt de karakteristieke lintstructuur langs de Bloklandse dijk in zijn waarde gelaten.

Aansluiting plan bij bestaande elementen en richting van het landschap

Ter verankering van het plan in het landschap is in het ontwerp aansluiting gezocht bij bestaande elementen en richtingen in en rondom het plangebied.

Allereerst zijn dat de aanwezigheid van de lager gelegen natte plek (omgeving Tiendweg) en hoger gelegen droge plek (omgeving Blokland) in het gebied.

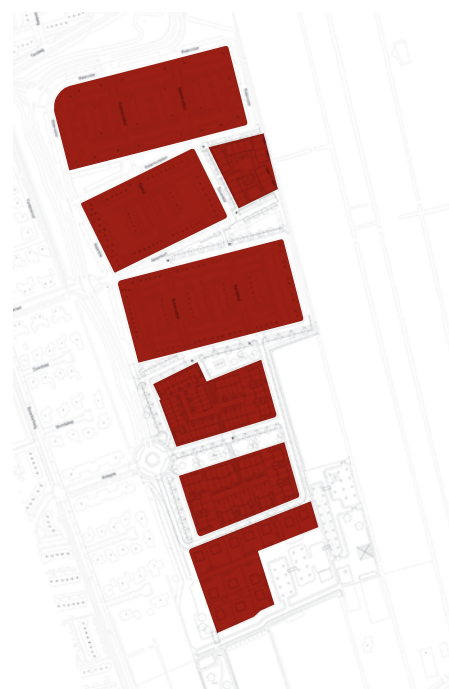
Daarnaast vormt de Bovenkerkweg aan de westkant een belangrijk element.

Verder vormt de parcellering van sloten in noord-zuid richting binnen het plan-gebied een belangrijk ontwerp uitgangspunt.

Wigvormige ruimten

Door het toepassen van wigvormige ruimten is een “nieuwe” richting, oost-west gericht, in het plan geïntroduceerd die voortkomt uit de belangrijkste zichtrelatie met het aangrenzende weidegebied in oostelijke richting. Een confrontatie van deze richting met die van de Tiendweg levert een wigvormig element op ter plaatse van de lage natte plek. Hier is de ecologische en landschappelijke doorboring tussen weidegebied en parkgebied gelegd in de vorm van een wijkpark.

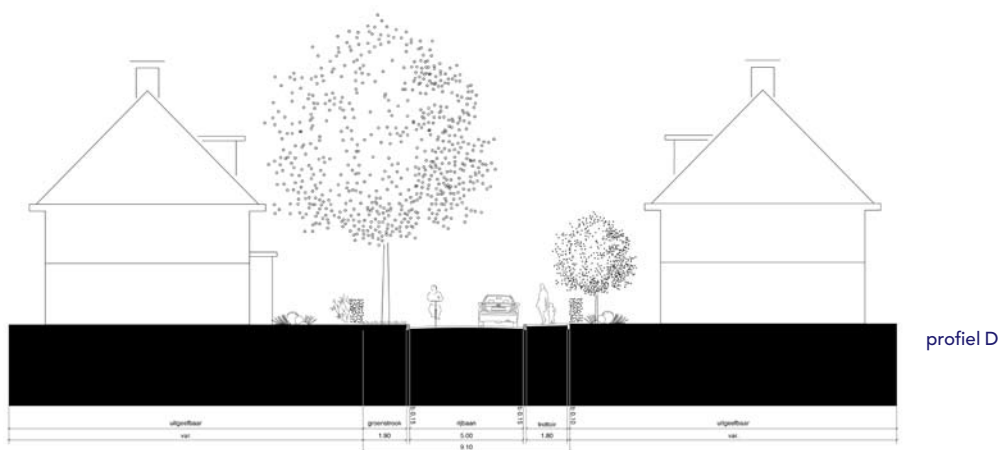
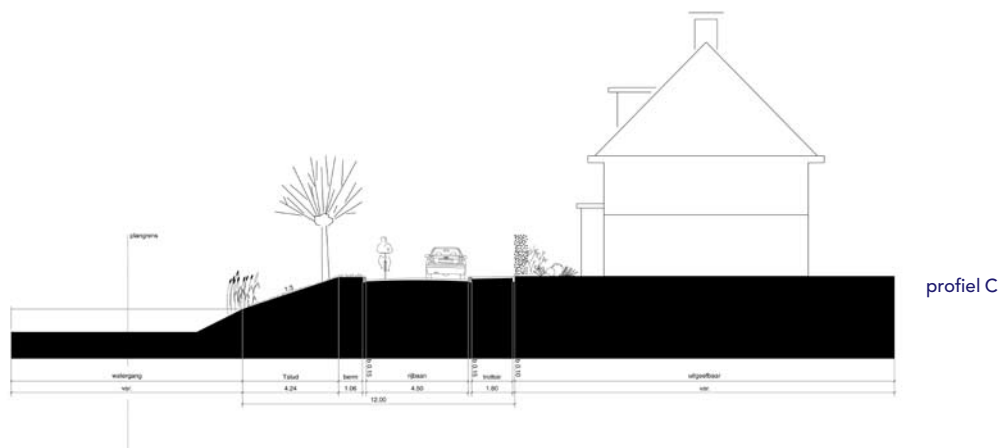
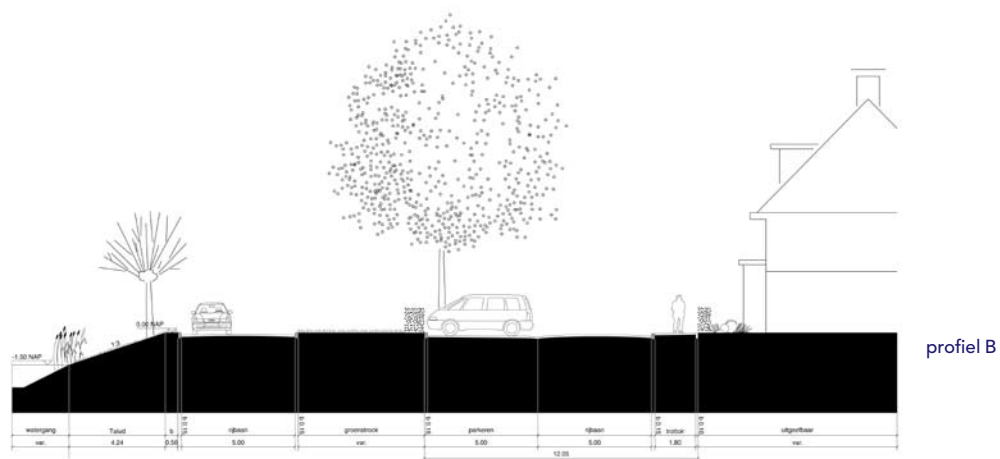
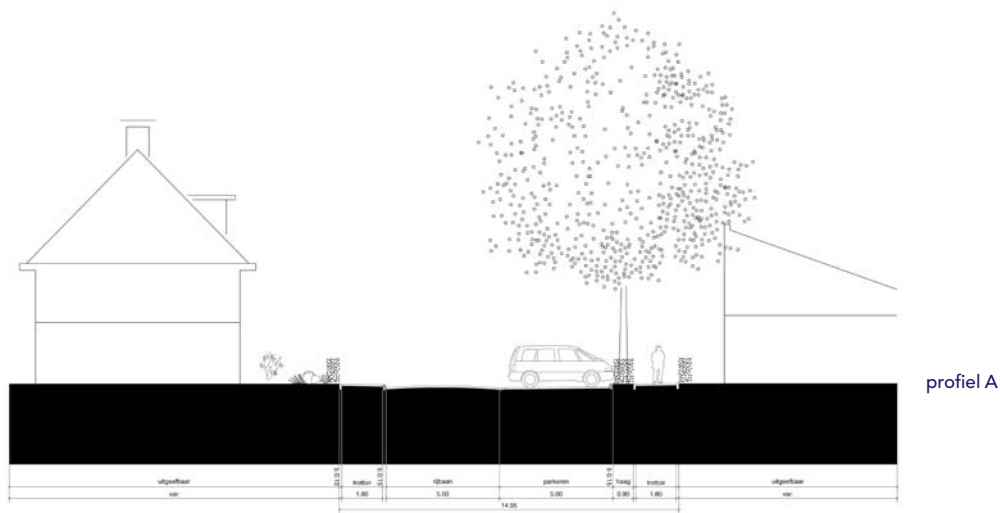
De andere wigvormige ruimten zijn in de eerste 3 deelplannen op twee manieren in het plan neergelegd: als een naar buiten gerichte groene hof waarmee het landschap naar binnen wordt gehaald (de buitenhoven: buurtparkjes) en als een naar binnen gerichte stenige hof (de binnenhoven: buurtpleinen). Op deze wijze wordt in het plan zowel aansluiting gevonden bij het landelijke karakter van het veenweidegebied als bij het stedelijke karakter van de bestaande kern. Voor deelplan 5 is gekozen voor twee wigvormige ruimten die zich openen naar het weide gebied. Door te kiezen voor twee grotere bouwblokken met parkeervoorziening erin, worden de groene hoven niet gedomineerd door de auto.



scheggen



wigvormige ruimten



2.3 Verkeer

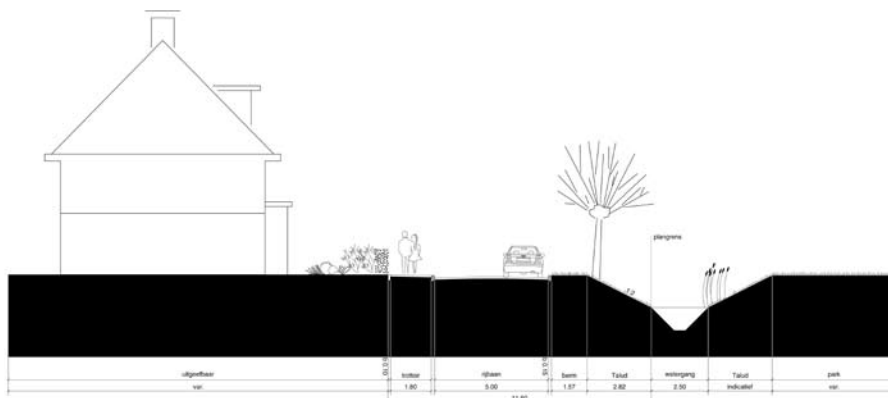
De verkeersstructuur van Hofland Oost vormt een onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van het stedelijk gebied van Montfoort ten zuiden van de provinciale weg N228. Via de Wederiksingel en Anne Franklaan wordt Hofland Oost aangesloten op de provinciale weg.

Het bestaande deel van Hofland Oost heeft vier ontsluitingspunten op de Wederiksingel. Deelplan 5 en 6 krijgen drie nieuwe aansluitpunten op de Wederiksingel. De meest noordelijke sluit aan op de bestaande rotonde in oostelijke richting. De interne ontsluiting van de woonbuurten is zodanig ontworpen dat sluipverkeer door Hofland Oost, evenwijdig aan de ontsluitingsweg wordt voorkomen. Daarvoor zijn er tussen de 6 deelgebieden onderling zo min mogelijk autoverbindingen. Fietzers en voetgangers kunnen via de groene wiggen wel van het ene deelplan naar het andere deelplan.

De profielen van de wegen in deelplan 4, 5 en 6 sluiten in weg- en trottoirbreedte aan op de profielen in deelplan 1 tm 3 van Hofland Oost en hebben dezelfde breedte.



locatie profielen



Profiel E

2.4 Identiteit



traditionele vorm van jaren '30 architectuur

De ambitie ligt er om van de verschillende delen (scheggen) van de wijk Hofland een eigen identiteit mee te geven. Deelplan 4 sluit daarom in beeld aan bij het aansluitende reeds gebouwde deel (deelplan 2) Voor de twee scheggen van deelplan 5 geldt dat er is gekozen om iedere scheg een eigen identiteit mee te geven in een architectuur die aansluit bij het beeld van een tuindorp uit de jaren '20 en '30. Dit dient echter als inspiratiebron en kan ook worden uitgewerkt in een eigentijdse vorm die de klassieke kwaliteiten nieuw leven inblazen.

Deelplan 6 sluit qua identiteit aan op het beeld van de vrije kavels ten oosten van de Wederiksingel. In contrast met deelplan 5 is hier sprake van vrijstaande woningen met een afwisselende uitstraling, modern dan wel traditioneel. De eenheid binnen deze buurt wordt gevormd door onder andere groene erfafscheidingen rondom de kavels. Hierdoor ontstaat tevens een goede aansluiting op het aangrenzende landelijk gebied.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur van deelplan 4, 5 en 6 past binnen de reeds gerealiseerde bebouwingsstructuur van Hofland. De bebouwingsstructuur is geënt op het karakter van de deelgebieden en ruimten binnen het plan. Zo is voor het hofwonen in de laanzone een bebouwing van vrijstaande woningen voorzien, waarbinnen de bestaande bebouwing aan de Bovenkerkweg goed is in te passen.

De woningen aan de wigvormige ruimten bestaan uit rijwoningen. De bebouwingsrand aan het oostelijk en zuidelijk gelegen weidegebied heeft een meer transparant karakter door het toepassen van vrijstaande woningen in de vorm van twee onder een kap.



eigentijdse vorm van jaren '30 architectuur

In de verkavelingsopzet zijn de woningen steeds gericht op de openbare ruimte. Daarbij is 70 % van de woningen zongeoriënteerd. De tuinen achter de woningen zijn naar elkaar toe gesitueerd, zodat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen openbaar en privé. Deelplan 6 is hierop een uitzondering met achtertuinen grenzend aan het water. Uitgegaan wordt van natuurlijke oevers met rietkragen als geleidelijke overgang naar het landelijke gebied.

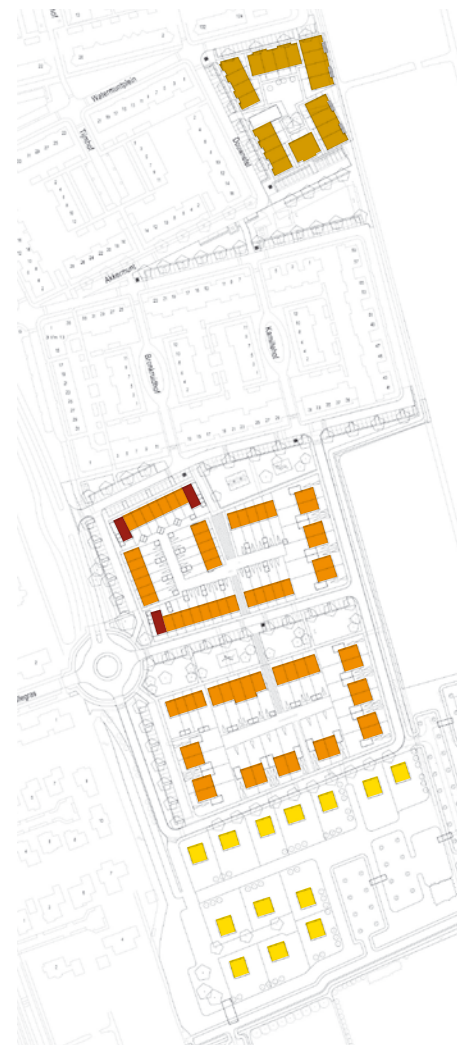
Door de herhaling van wigvormige buurtpleinen en -parken met de hierop georiënteerde woningen ontstaat een opeenvolging van bouwblokken die ten opzichte van elkaar gedraaid liggen. De pleinen en de parkjes vormen als het ware de scharnieren tussen de bouwblokken. Door hier aaneengesloten woningen te situeren, ontstaat er een sterke bewanding van deze ruimten, waardoor de opzet van het plan wordt versterkt.

2.5 Bouwhoogte

Bebouwing met een kap is bepalend voor de sfeer van deelplan 4, 5 en 6. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een kapvorm. De bouwhoogte voor deelplan 5 en 6 van Hofland Oost sluit aan op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing van Hofland Oost. De basis is een bouwhoogte twee lagen met kap, waarbij de goothoogte 6 meter is. Met de hoogte van een gebouw kan uitdrukking worden gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Als accent kan op de hoeken van de scheggen een hogere bouwhoogte gerealiseerd worden, twee en een halve laag met kap, met een goothoogte van maximaal 8 m.

Voor deelplan 4 geldt een bouwhoogte passend bij de typologie van het gebouw van maximaal 7 meter hoog.

Aan de buitenzijde wordt aansluiting gezocht in bouwhoogte bij de omliggende woningbouw. Aan de binnenzijde wordt een lage goot voorgesteld om bij te dragen aan het intieme karakter van de hof.



bouwhoogte

- max. drie lagen incl. kap, nok 10-11 m
- max. drie lagen incl. kap, nok 11-12 m
- max. twee lagen incl. kap, nok 7 m
- max. drie lagen incl. kap, nok 9,5 m



drie lagen inclusief kap bestaande bebouwing fase 2

3. Ruimtelijke eenheden

In Hofland Oost heeft iedere scheg een eigen karakter. Dit principe wordt ook in deelplan 4, 5 en 6 toegepast. Deelplan 4 krijgt een eigen identiteit passend in zijn omgeving. Deelplan 5 is opgedeeld in twee ruimtelijke eenheden, passend in de ritmiek het reeds gebouwde deel van Hofland Oost. Iedere ruimtelijke eenheid heeft een eigen identiteit. De ruimtelijke eenheden worden steeds afgewisseld door groene of stenige wigvormige ruimten. Deelplan 6 sluit aan op het hofwonen in de laanzone met vrijstaande woningen.

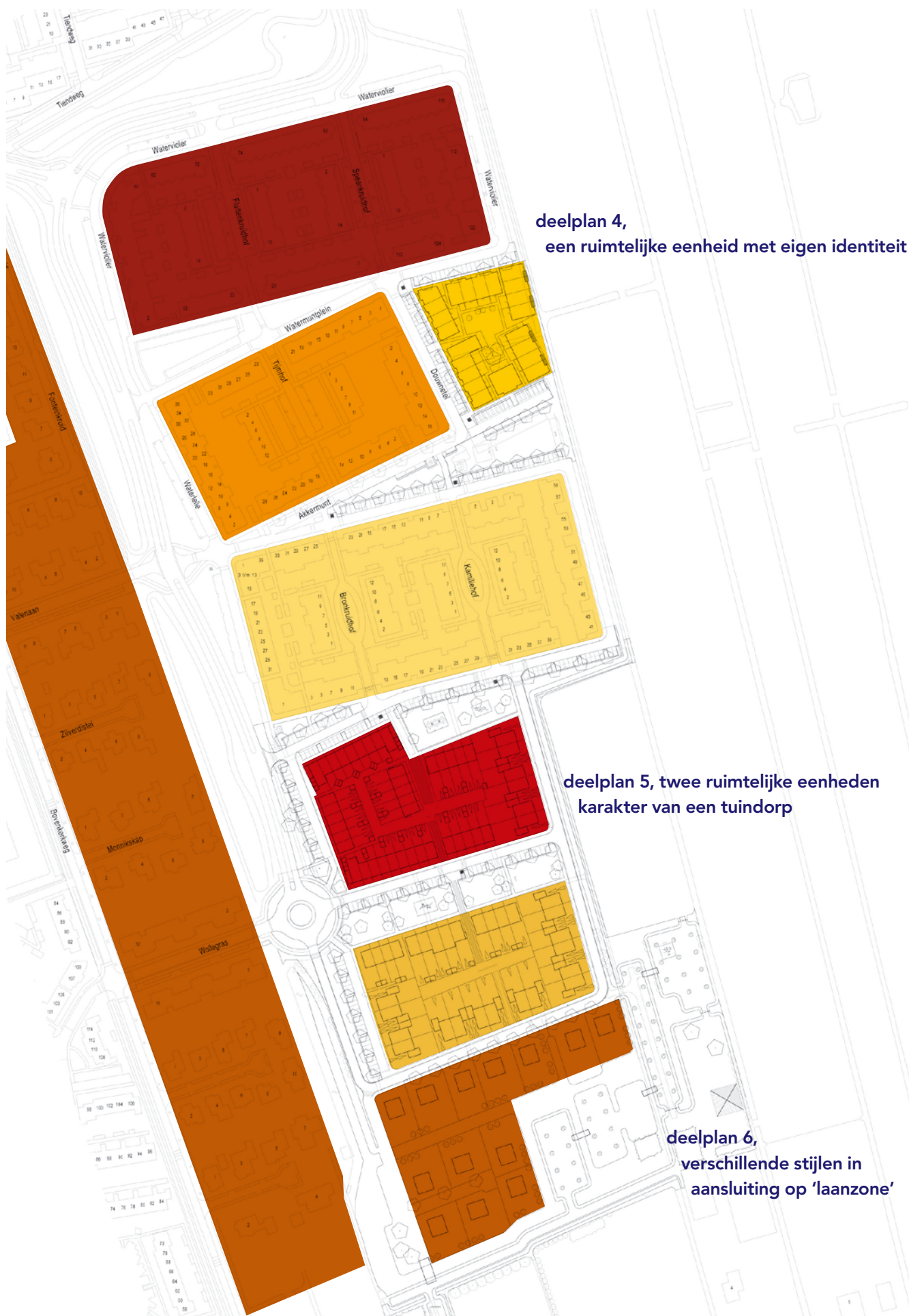


bestaande bebouwing waar deelplan 4 op aansluit

Deelplan 4 krijgt een eigen identiteit passend in zijn omgeving. Gekozen wordt voor een eigentijdse stijl die niet direct refereert aan de standaard senioren woningen. Uniformiteit en beleving van een woonhof is belangrijk.

Voor beide ruimtelijke eenheden in deelplan 5 is het karakter van een Tuindorp het uitgangspunt. Het Tuindorp dat voor ogen staat is te karakteriseren als van de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. In deze architectuur is de collectieve vormgeving van de woning en zijn omgeving karakteristiek. De compositie van de bebouwing, de inrichting van de woonomgeving tot en met de architectuur van het tuinhekje dienen in onderlinge samenhang overeen te stemmen met het gewenste karakter van een tuindorp. Ten einde een lineaire massa-opbouw te krijgen staat de horizontale lijn van de woningen voorop. Verticale accenten zijn van secundaire aard. Binnen deze stijl worden de twee ruimtelijk eenheden van deelplan 5 zo vormgegeven, dat ze herkenbaar zijn als aparte ruimtelijke eenheden. Dit kan door per ruimtelijk eenheid te kiezen voor een eenheid in detaillering en kleur. Ook de andere scheggen onderscheiden zich in detaillering en kleur van elkaar.

De identiteit van deelplan 6 wordt, in contrast met deelplan 5, vormgegeven door een verscheidenheid in de architectuur. Aangezien er sprake is van particuliere bouw zal het beeld worden bepaald door verschillende stijlen. Om de ruimtelijke samenhang van de buurt te benadrukken zijn regels opgesteld voor onder andere de erfafscheidingen, het materiaalgebruik, de gevelkleur en de overheersende kaprichting.



deelplan 4,
een ruimtelijke eenheid met eigen identiteit

deelplan 5, twee ruimtelijke eenheden
karakter van een tuindorp

deelplan 6,
verschillende stijlen in
aansluiting op 'laanzone'

ruimtelijke eenheden

4. Algemene beeldkwaliteit

In Hofland Oost wordt woonmilieu nagestreefd, waarin groen in de openbare ruimte en op de privé kavels het beeld bepalen. Het beeld dat voor ogen staat in deelplan 5 is te karakteriseren als een tuindorp van de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. In deze architectuur is de collectieve vormgeving van de woning en zijn omgeving karakteristiek. Belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld, zoals de kap, de goot, en het metselwerk. Elementen zoals deuren, ramen, dakkapellen, balkons en bijzondere details zorgen voor ritmiek.



4.1 Bouwblokken en typologie

In deelplan 4, 5 en 6 worden rijwoningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen en appartementen gerealiseerd.

De woningen staan aan een groene wig of langs de straten, waar de hoeken bijzondere accenten vormen.

Langs de rand met het open weidegebied zal overwegend sprake zijn van een open bebouwingsstructuur, terwijl in de rest van de wijk een meer gesloten structuur aanwezig is.

Rooilijnen

De voorgevels van deelplan 5 staan in een rechte rooilijn, in aansluiting op de gerealiseerde bouwblokken. De hoeken van bouwblokken en eventueel in het midden van de rijen kunnen verspringen als accent. In deelplan 6 staan de woningen in een verspringende rooilijn, als geleidelijke overgang naar het landelijke gebied.

In het plan wordt gekozen voor een duidelijke herkenbare, eenvoudige en robuuste bouwmassa. De hoofdmassa is in het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Een hoofdmassa kan uitgebreid worden met een nevenmassa, in de vorm van aan- en uitbouwen zoals erkers, veranda's, entrees of bijgebouwen in de vorm van schuurtjes, carports en garages. Belangrijk uitgangspunt hierbij is steeds dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.

4.2 Stedenbouwkundige accenten

Het stedenbouwkundig plan kent een rustige opbouw in de plattegrond. Toch vraagt het verkavelingsplan in de ruimtelijke opbouw (de derde dimensie) om een verbijzondering van straathoeken en kopgevels waarmee de ruimtelijke kwaliteiten van het plan worden versterkt. De verbijzondering in de bouwmassa vindt plaats in de vorm van het uit de rooilijn schuiven van eindwoningen, een gedraaide kaprichting, een extra bouwlaag of iets hogere kap, etc.. Deze vorm van accentuering vindt plaats op de hoekpunten van straten en eventueel in het midden van de rijen. In het straatbeeld zijn blinde kopgevels niet toegestaan, de woningen zijn altijd tweezijdig georiënteerd. Op deze kopgevels worden overhoeks elementen toegepast, zoals verspringen in het verticale en horizontale vlak en het omzetten van raampartijen en erkers.



stedenbouwkundige accenten

voorbeelden:



stedenbouwkundig accent in de vorm van een hogere woning die door massa, oriëntatie en vormgeving een hoek markeert



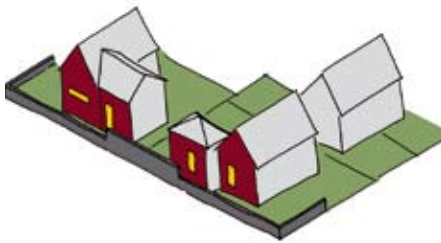
stedenbouwkundige accenten d.m.v. een extra bouwlaag of verhoogde kap.



overhoekse elementen



bouwblokbeëindigingen



raamopening en verbijzonderingen aan kopgevel



deuropeningen en toegang aan kopgevel



tweezijdige oriëntatie van de hoekwoning

4.3 Bouwblokhoeken en -beëindigingen

Met betrekking tot de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken is gekozen voor tweezijdig georiënteerde bebouwing op de hoeken. Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inkijk op achterkanten van woningen.

In dit plan is gekozen voor een expliciete relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hoekwoningen hebben derhalve altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Een hoekwoning heeft altijd twee 'voorgevels'.

De hoekwoningen worden vormgegeven met bijzondere overhoekse elementen, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak en het omzetten van raampartijen en erkers. In de architectuur is een bepaalde mate van dynamiek aanwezig. Dit komt in de eerste plaats door verspringingen in het gevelvlak en het toepassen van erkers en uitstekende ramen.

In deelplan 4 worden de hoeken vormgegeven door middel van overhoekse raampartijen en in mindere mate door verspringingen in het gevelvlak.

Kopgevels

Er dient te worden voorkomen dat sommige wegen alleen door zijkanten van de woongebouwen worden gevormd. Daarom dienen blinde kopgevels op deze koppen in het straatbeeld te worden vermeden, door middel van ingangen, ramen of uitbouwen.

De voorkeur heeft het oriënteren van de ingangen van hoekwoningen van rijen en van vrijstaande woningen naar de dwars aansluitende weg. Verder worden overhoekse elementen toegepast.

4.4 Gevelopbouw, materialisering en kleurgebruik

De gevelopbouw is een middel om een woning onderdeel te laten zijn van een groter geheel (een bouwblok) of juist te individualiseren. In Hofland Oost is een woning onderdeel van het geheel en worden de gevels van een bouwblok gekenmerkt door een horizontale gevelopbouw. Verticale accenten zijn van secundaire aard. Bij secundaire verticale elementen moet worden gedacht aan schoorstenen, entreepartijen, erkers, hemelwaterafvoer etc.

In de architectuur van met name deelplan 5 is dynamiek aanwezig door verspringingen in het gevelvlak en het toepassen van erkers en uitstekende ramen. Naast deze dynamiek is er in een architectonisch spel van horizontale lijnen gevormd door de omtimmering van goten en de boeiboorden. Deze lijnen worden extra versterkt doordat de daken grote overstekken hebben en de kleur over het algemeen contrasteert met de kleur van de baksteen en dakpan.

In het straatbeeld ontstaat een spel van continue (bij ramen) of verspringende lijnen. In tegenstelling tot de horizontale belijning zijn de ramen doorgaans staand.

In deelplan 6 wordt de dynamiek bepaald door de verschillende woningtypes. De woningen worden in tegenstelling tot deelplan 5 gekenmerkt door een overwegend verticale gevelopbouw, waardoor sprake is van statige gevels en individualiteit.

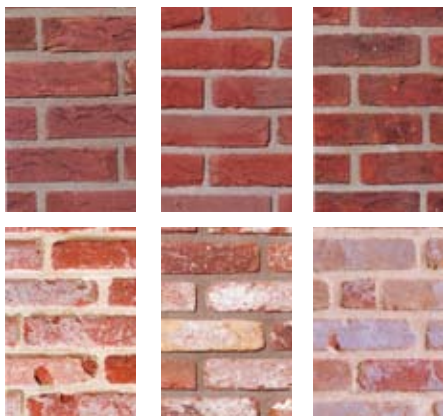
Materiaal- en kleurregie

Beeldregie voor materiaal en kleur van gevels en daken heeft als doel om in belangrijke mate het uiteindelijke totaalbeeld en ook het karakter van de wijk te bepalen. In deelplan 4, 5 en 6 wordt in materiaal- en kleurregie aangesloten op de principes van de eerste drie fasen van Hofland Oost. Als basis wordt gekozen voor bakstenen gevels in warme tinten. Als secundaire toevoeging is een tweede materiaal (bijvoorbeeld hout) of een tweede kleur (in de plint bijvoorbeeld) mogelijk. Per ruimtelijke eenheid dient er te worden gekozen voor één kleur voor de gevel en één kleur voor het dak.

De gevelkleuren van deelplan 6 vormen hierop weer een uitzondering, deze mag per woning verschillen. Voor deelplan 4 geldt een lichte warme kleur passend in zijn omgeving.



kleurkeuze kappen



bandbreedte kleurenkeuze baksteen

Harmonie en samenhang

Om het gewenste karakter van de nieuwe buurt te stimuleren, wordt de mate van samenhang of juist de mate van onderscheid nauwkeurig geregisseerd. In deelplan 4, 5 van Hofland wordt juist gestreefd naar samenhang en rust in kleur- en materiaalgebruik. Per ruimtelijke eenheid worden dezelfde kleuren en materialen gebruikt voor de gebouwen, zodat de eenheden duidelijk herkenbaar zijn. In deelplan 6 wordt de samenhang gevormd door onder andere uit te gaan van een gelijke goothoogte, kaprichting en kapkleur. Hiernaast is sprake van harmonie in het beeld van de erfafscheidingen.

Uitgegaan wordt van een functioneel materiaalgebruik. De toepassing van een materiaal moet aansluiten bij de specifieke kwaliteiten en eigenschappen van het materiaal. Niet-functioneel materiaalgebruik als middel om textuur of plasticiteit te suggereren zijn niet toegestaan.

In deelplan 4, 5 en 6 wordt primair baksteenarchitectuur voorgesteld, waarbij terughoudend wordt omgegaan met andere materialen en deze laatste een secundaire rol spelen. Terugkerende details en de repetitie van gevelmaterialen zorgen voor een samenhangend geheel.

Alle metselverbanden zijn in principe toegestaan.

Met de toepassing van plaatmaterialen zoals multiplex moet terughoudend worden omgegaan. Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering.

Voor niet omtimmerde goten en gevelafdekstroken in het zicht vanuit de openbare ruimte wordt zink toegepast.

Daken

De dakbedekking van hellende dakvlakken bestaat uit betonpannen. Door per ruimtelijke eenheid te kiezen voor een uniforme kleur voor de kappen straalt het gebied rust en eenheid uit. Voor deelplan 4 is gekozen voor een kap in een grijze kleur.

Voor deelplan 5 geldt een bandbreedte antraciet - oranje-rood. Per bouwblok/ruimtelijke eenheid één kleur dakpan. De kleuren van de dakpannen zijn per bouwblok verschillend.

Voor de eerste 7 woningen uit deelplan 6 wordt uitgegaan van antracietkleurige kappen in aansluiting op het beeld van de hofwoningen in de laanzone. Voor de 6 woningen in deelplan 6 rondom het hof is de kleur van het dak vrij.

De integratie van zonneboilers en/of fotovoltaïsche (PV) cellen voor eventuele alternatieve energieopwekking wordt gewaardeerd.

Detaillering

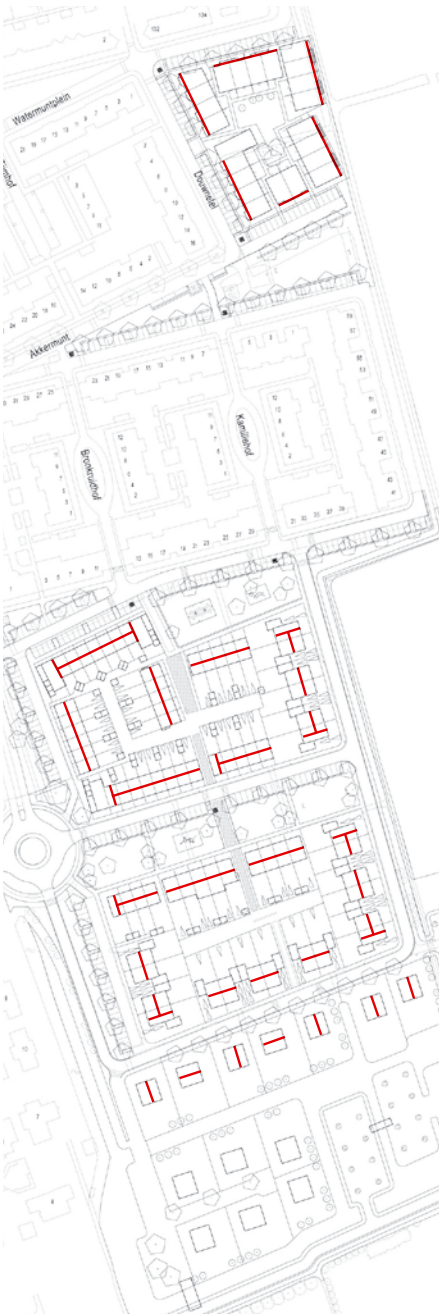
Tenslotte dient de architectonische uitwerking van elk van de woningen in deelplan 5 te getuigen van een juiste detaillering van de architectonische stijl zoals die passend is in een Tuindorp van de jaren '20 en '30 waar dit plan aan refereert. Deze detaillering vindt plaats op het niveau van boeiboorden, dakgoten, kozijnen, voegwerk, baksteenkeuze, etc.



detaillering in de architectonische uitwerkingen



hoofdnokrichting evenwijdig aan de straat



— nokrichting

4.5 Dakvorm en -richting

Bebouwing met een kap is bepalend voor de sfeer van deelplan 4, 5 en 6. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een kapvorm. Voor deelplan 4 is gekozen voor een lessenaarskap. In deelplan 5 is gekozen voor een zadeldak. In deelplan 6 is meer variatie aan kapvormen mogelijk, overwegend zadeldakken, schildkappen en gebroken kappen.

De nokrichting voor de rij- en geschakelde woningen in deelplan 5 is evenwijdig aan de straat met uitzondering van de hoeken waar een tweezijdige oriëntatie geldt, en eventueel het midden van de rij. Voor de vrijstaande woningen is de kapvorm vrij, met uitzondering van die woningen die op de hoeken staan. De nokrichting voor de vrijstaande woningen van deelplan 6 is hoofdzakelijk haaks op de weg gesitueerd, waardoor de individualiteit van de woningen wordt benadrukt. De nokrichtingen voor de verschillende bouwblokken zijn aangegeven op de nokrichtingenkaart.

Net als met de hoogte kan met de kapvorm en kaprichting van een gebouw tevens een uitdrukking worden gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de structuur van de openbare ruimte loopt, begeleidt deze ruimte in directe zin, terwijl een kap die loodrecht op de openbare ruimte is gericht de ruimte meer accentueert.

Indien dakkapellen of dakopbouwen niet direct worden gebouwd, dient er een collectief ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel of dakopbouw te worden aangeleverd.

4.6 Garages en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw, uitbouwen en opbouwen als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselement tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen veelal juist een bescheiden rol spelen.

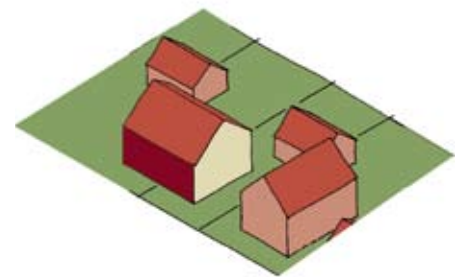
Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn, maar hebben eenzelfde kleur- en materiaalstelling als het hoofdgebouw. Op plaatsen waar bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen over een dak te beschikken, in harmonie met de hoofdbebouwing.

De aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing verdienen extra aandacht. Hier kunnen aan- en uitbouwen worden gebruikt als afschermende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor de kavels op hoeken. Daarom wordt expliciet de optie genoemd om op de hoeken uitbouwen te plaatsen. De uitbouwen dienen geïntegreerd te zijn in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten. In deelplan 6 worden geen garages gesitueerd aan de openbare ruimte.

Bijgebouwen moeten juist niet prominent in het wijkbeeld worden gesitueerd. Zij moeten zorgvuldig worden geïntegreerd. In het plan komen enkele woningtypen voor die voorzien zijn van garages of bergingen. Het is van groot belang dat deze bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume óf achter op het perceel worden gesitueerd. Voor garages geldt dat zij bij voorkeur op de achtererfgrans worden gesitueerd, waarmee er voor het bijgebouw tenminste twee auto's kunnen worden geparkeerd.



situering garages en parkeren op eigen erf



garages in achtertuinen



aanbouw, gerealiseerd in deelplan 2

4.7 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijke overgangselementen tussen openbaar en privé. In Hofland staat een duurzame, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen ten eerste grenzend aan de openbare ruimte voor de woningen, ten tweede grenzend aan de zij- en achterzijde van de woningen en ten derde de randvoorwaarden voor de erfafscheidingen grenzend aan achterpaden.

In aansluiting op de erfafscheidingen in het reeds gebouwde deel van Hofland gelden de volgende richtlijnen voor de erfafscheidingen:

- in de vorm van een pergolaconstructie;
- aan de voorzijde in de vorm van een lage haag 1 m hoog;
- hekwerk 1,80 m met klimop ;
- klimplantenscherm aan schuurtjes.

Voor deelplan 6 wordt uitgegaan van groene erfafscheidingen rondom de kavel:

- aan de voorzijde maximaal 1 m. hoog;
- tussen de kavels en grenzend aan openbaargebied dient een groene erfafscheiding te worden geplant van circa 1,80 tot 2,00 meter hoog (schuttingen zijn niet toegestaan);
- voor de achterkanten van de kavels wordt uitgegaan van een natuurlijke oeverzone met taluds en rietkragen (cocosrollen). De rietkragen zorgen enerzijds voor een natuurlijk beeld gezien vanaf het openbaargebied en anderzijds voor privacy van de bewoners. Tevens is het mogelijk om vlak boven het water een terras/steiger aan te leggen waardoor het contact met het water wordt versterkt. De breedte van de steigers is maximaal 1/3 van de kavelbreedte, zodat het gewenste groene beeld en de samenhang gehandhaafd blijven.





erfafscheiding



gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein



collectief parkeerhof achter de woningen voorzien van een groene inrichting



"eigen terrein"

4.8 Parkeren

Teneinde de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede het woon- en leefklimaat van deelplan 4, 5 en 6 van Hofland zo groot mogelijk te maken dient er naar te worden gestreefd de dominantie van de auto in het straatbeeld te beperken.

Het parkeren vindt daarom op de volgende manieren plaats:

- op eigen terrein bij vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen door het voorzien van twee opstelplekken per woning op eigen erf;
- parkeren op eigen erf achter de woning, bereikbaar via achterstraten;
- parkeren langs de straten in parkeerhavens en informeel langs de straat voor zover noodzakelijk om een goede parkeerbalans te verkrijgen.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de parkeeroplossingen geldt algemeen dat de gevelwand zo beperkt mogelijk doorbroken wordt door inritten naar parkeervoorzieningen. Dit om het straatbeeld niet negatief te beïnvloeden en om de inritten niet te prominent in het wijkbeeld te plaatsen. De direct aan de weg aansluitende parkeerhoven moeten bijvoorbeeld door gebouwde voorzieningen als particulier terrein duidelijk van het openbare gebied worden afgezet.

Hiervoor kunnen bijzondere oplossingen voor erfscheidingen, particuliere bijgebouwen op eigen erf of collectieve bijgebouwen en nutsgebouwen worden voorgesteld.

Verder gelden voor de erfscheidingen tussen parkeerterreinen en woningen/ openbaar gebied de regels voor de hoge ontworpen erfscheidingen. Ook zijn hier de voorwaarden voor de vormgeving van bijgebouwen zoals schuren en bergingen van toepassing. Aan deze secundaire bebouwing en erfscheidingen moet zorgvuldig worden vorm gegeven, om van de parkeerterreinen een aantrekkelijke ruimte te maken.

Parkeren in voortuinen

Parkeren in voortuinen van rijenwoningen wordt niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Algemeen geldt een parkeerplaatsdiepte van minimaal 5,50 m als voorwaarde, om voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen.



parkeren:

-  op eigen terrein bij vrijstaande en geschakelde woningen
-  op eigen terrein via achterstraat
-  parkeren in de openbare ruimte

Colofon

Het Beeldkwaliteitsplan Hofland Oost, deelplan 4, 5 en 6 is opgesteld in opdracht van de gemeente Montfoort door Wissing stedenbouw en ruimtelijk vormgeving b.v..

