

Putten | Matchpointlocatie

Beeldkwaliteitplan

28 februari 2018

concept



Gemeente **Putten**



atelier **DUTCH**

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Doel en functie beeldkwaliteitplan	3
1.2 Principes beeldkwaliteitplan	3
1.3 Ruimtelijke context	4
1.4 Bomen inventarisatie	6
1.5 Kraakweg inpassing	8
1.6 Ruimtelijke randvoorwaarden	9
1.7 Stedenbouwkundige opzet	10
1.8 Korrelgrootte	12
1.9 Uitgeefbaar	13
2 Openbare ruimte	15
2.1 Groen + Bomen	16
2.2 Parkeren	18
2.3 Materialisatie	20
2.4 Spelen	21
2.5 Geluidscherm	22
2.6 Afwatering	24
3 Bebouwing	27
3.2 Visie bebouwing	28
3.2 Beeldregie algemeen	29
3.3 Typologie bebouwing	30
3.4 Kavel en positioneering	31
3.5 Erfafscheidingen	32
3.6 Gevels	33
3.7 Daktypes	34
3.8 Materialisering	35
3.9 Referentiebeelden	36

1.1 Doel en functie beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing minimaal zal moeten voldoen. Zo wordt het gezamenlijke ambitieniveau voor de wijk bepaalt. Voor Putten Matchpointlocatie vormt het, tezamen met het stedenbouwkundig plan (SP), het kader voor de kwalitatieve toetsing.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaars, architecten, toekomstige bewoners en de gemeente zelf hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontleen, aanstaande bewoners en omwonenden krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving. De gemeente zal het beeldkwaliteitplan als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van Putten Matchpointlocatie. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei - nu niet te voorziene - ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen.

1.2 Principes beeldkwaliteitplan

Om de gezamenlijke wensen en ambities te waarborgen worden er in dit BKP verschillende principes opgesteld. Dit wordt gedaan door middel van principe profielen, sfeerbeelden en materialenpalets. De definitieve inrichting en maatvoering van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden ten tijde van het inrichtingsplan.

De visie op de bebouwing, en de architectuur hiervan, is gebaseerd op de identiteit van de locatie. Een leidende factor voor de ruimtelijke kwaliteit is zowel de aansluiting op de omliggende buurt, alswel het nieuwe stedenbouwkundige raamwerk. De identiteit is dus voor een deel gegeven maar ook voor een deel nog te construeren, en daarmee deel van de opgave. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de buurt door bebouwingsprincipes, richtlijnen en materialenpalets, waarmee een gewenste sfeer geconstrueerd wordt en continuïteit in beeld gewaarborgd wordt. Er wordt gekozen op sturing via objectieve tastbare architectonische elementen zoals materialisering, kleurgebruik, geleding e.d., en niet via de keuze voor een bepaalde architectuurstijl of thematiek.

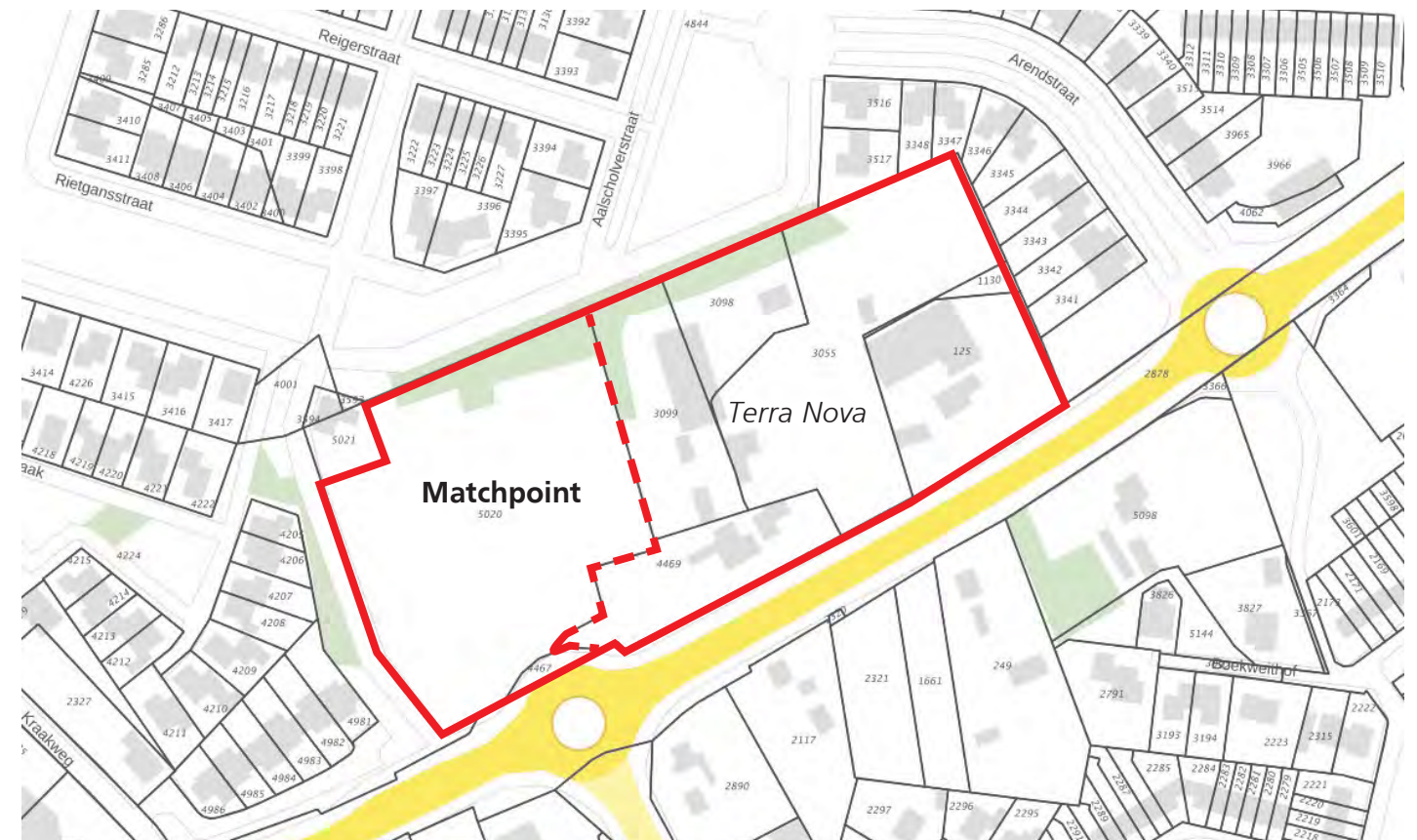
1.3 Ruimtelijke context

Ligging

De locatie, de voormalige tennisvereniging Matchpoint, is gelegen lang de Nijkerkerstraat (N897). Een belangrijke weg die Putten enerzijds met Nijkerk, anderzijds met Ermelo en Harderwijk verbindt.

Terra Nova

Naar de Matchpoint locatie kan niet gekeken worden zonder rekening te houden met het naastgelegen Terra Nova. Momenteel een restaurant en midgetgolf locatie waar in de, al dan niet verre, toekomst een mogelijkheid tot binnenstedelijke ontwikkeling ligt. Of en wanneer dit gebeurt staat nog niet vast, maar met de nieuwe ontwikkeling op de Matchpoint locatie is in het ontwerp rekening gehouden met een eventuele uitbreiding/aantakking op de Terra Nova locatie.



Locatie

Op de locatie zijn enkele ruimtelijke aspecten die kenmerkend zijn en/of waar rekening mee gehouden zal worden.

Bomenstrook en fietspad

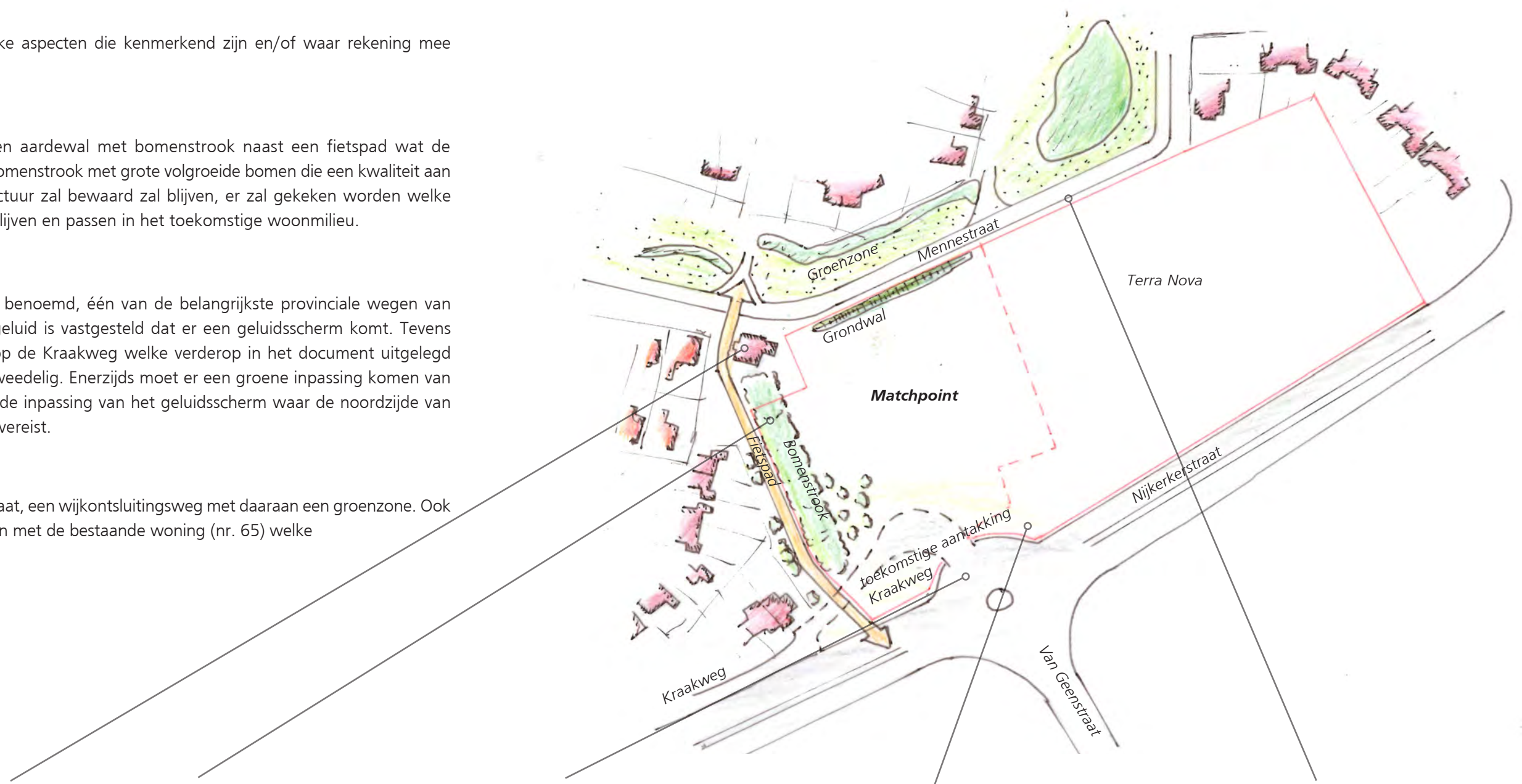
Aan de westzijde bevindt zich een aardewal met bomenstrook naast een fietspad wat de naastliggende buurt ontsluit. Een bomenstrook met grote volgroeide bomen die een kwaliteit aan de locatie bieden. Deze groenstructuur zal bewaard zal blijven, er zal gekeken worden welke (soort)bomen behouden kunnen blijven en passen in het toekomstige woonmilieu.

Nijkerkerstaat + rotonde

De Nijkerkerstraat is, zoals eerder benoemd, één van de belangrijkste provinciale wegen van de omgeving. Vanwege het weggeluid is vastgesteld dat er een geluidsscherm komt. Tevens komt er een nieuwe aantakking op de Kraakweg welke verderop in het document uitgelegd wordt. De opgave die hier ligt is tweedelig. Enerzijds moet er een groene inpassing komen van de toekomstige afslag, anderzijds de inpassing van het geluidsscherm waar de noordzijde van het geluidsscherm extra aandacht vereist.

Mennestraat + grondwal

Het gebied grenst aan de Mennestraat, een wijkontsluitingsweg met daaraan een groenzone. Ook moet er rekening gehouden worden met de bestaande woning (nr. 65) welke direct grenst aan de locatie.



1.4 Bomen inventarisatie

Op de locatie bevinden zich enkele waardevolle bomen. Aan de westzijde bevindt zich een aardenwal met volgroeide bomen met naastgelegen fietspad. Aan de noordzijde langs de Mennestraat bevinden zich bomenrijen op een aardenwal. Daarnaast bevinden zich in het hele plangebied bestaande bomen, zowel solitair als geclusterd.

Volwassen bomen kunnen door inpassing veel kwaliteit geven aan het nieuwe gebied. Een waarde die niet onderschat mag worden. Het is niet mogelijk om alle bomen te bewaren, maar er zal zeker gekeken worden hoe een deel van de bomen ingepast kan worden. Hierbij wordt zowel gekeken naar de plaatsing van de bomen als naar de boomsoort en hoe deze past in de nieuwe woonsfeer.

Note: Bestaande bomen in dit document zijn geschat, een exacte inmeting bij de uitwerking zal nodig zijn om de precieze positionering te bepalen. Aan de kaarten kunnen dus ook geen rechten worden ontleend.

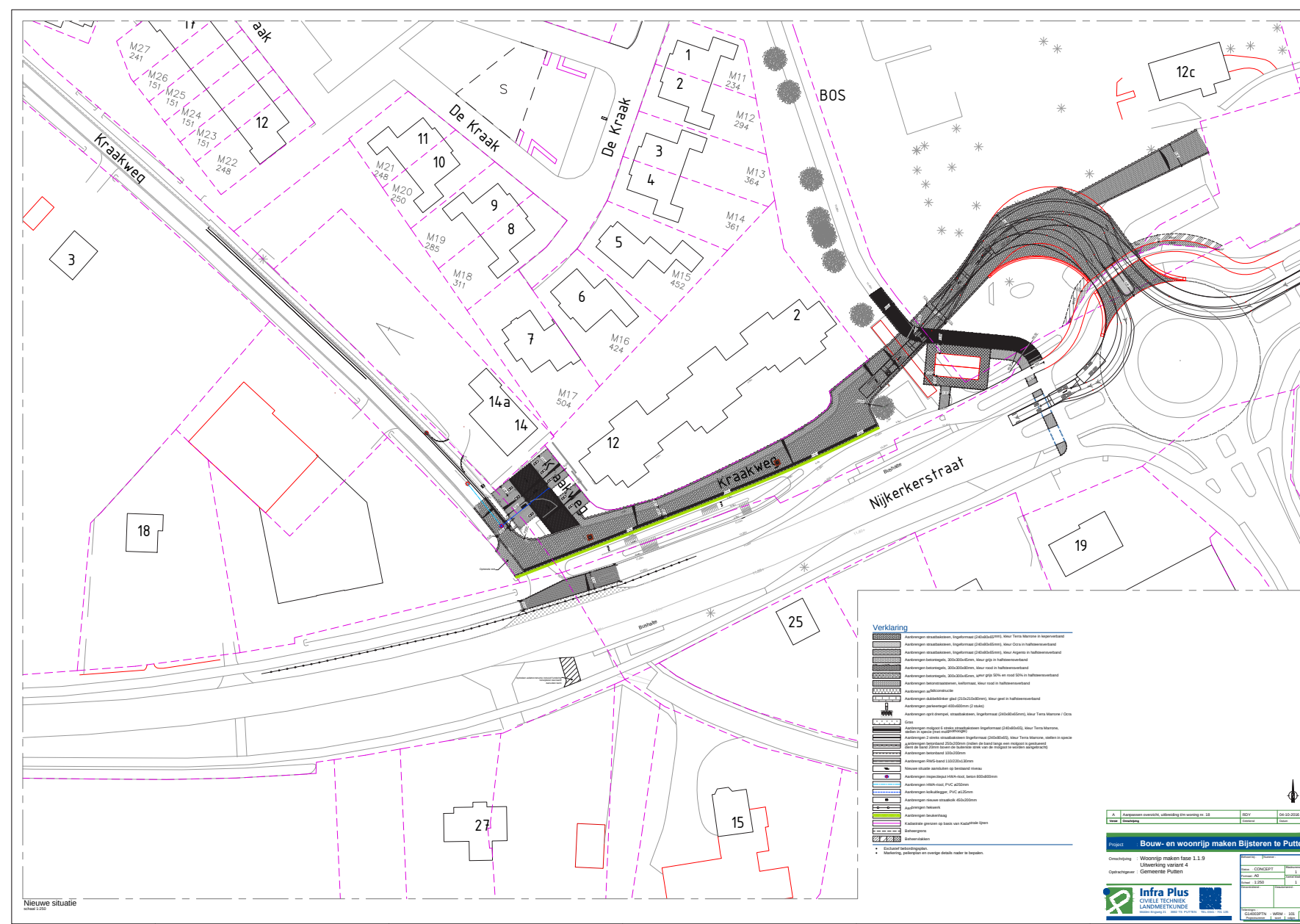




1.5 Inpassing Kraakweg

In de nabije toekomst wordt er een nieuwe aansluiting op de rotonde vanaf de Kraakweg gerealiseerd. Dit zodat de oude aansluiting, van de voormalige Stenenkamerseweg, kan worden verwijderd en zo het aantal aantakkingen op de provinciale weg (Nijkerkerweg) vermindert. Dit verbetert de doorstroming.

De toekomstige ontwikkeling zal niet direct op deze ontsluiting aantakken, maar via de Mennestraat worden ontsloten. Desalniettemin is met deze nieuwe weg rekening gehouden bij de stedenbouwkundige opzet van het plan.

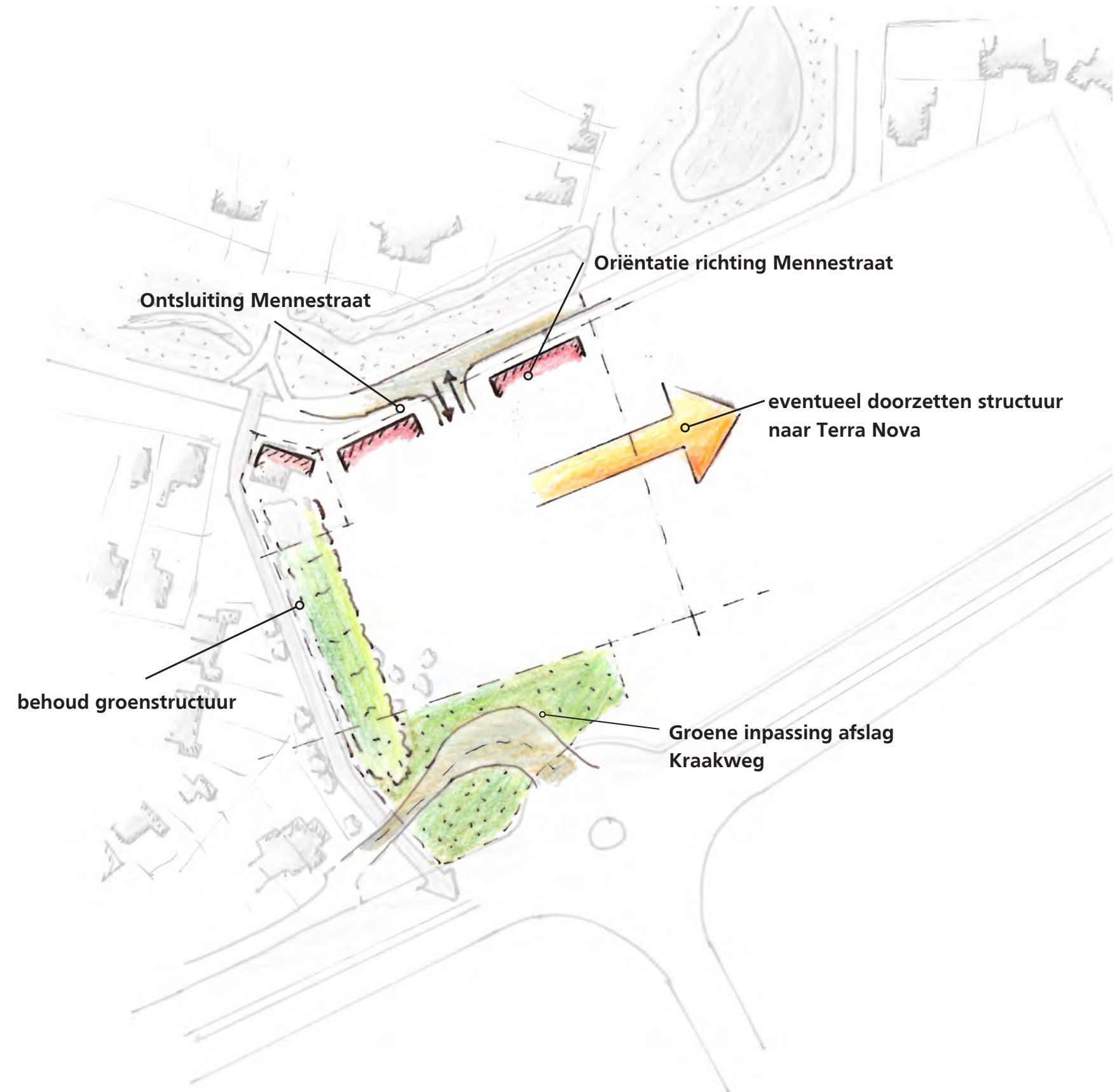


1.6 Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voorgaande punten in acht genomen kunnen enkele ruimtelijke randwoordwaarden gesteld worden. Dit zijn de startpunten van waaruit de stedenbouwkundige opzet is voortgekomen.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Ontsluiting Mennestraat
- Oriëntatie van woningen richting Mennestraat
- Toekomstige aansluiting op en ruimte voor geluidsvoorziening Terra Nova
- Inpassing nieuwe aansluiting rotonde-Kraakweg
- Behoud groenstructuur westzijde plangebied



1.7 Stedenbouwkundige opzet

In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van een centraal groen erf, waar de woningen als een hoefijzer omheen liggen. De stedenbouwkundige opzet is opgebouwd volgens onderstaande principes:

- 1 De eerste stap is het inpassen van de geplande afslag op de Kraakweg en het behoud van de bomenrij langs het fietspad. Deze kaderen het zoekgebied voor de woningen af.
- 2 De tweede stap is het oriënteren naar de Mennestraat om zo deze buurtweg een fysieke wand te geven. Daarna is gekeken welke bomen te behouden zijn in het middengebied.
- 3 Tot slot worden deze bestaande bomen ingepast in de vorm van een groen erf welke door de nieuwe bebouwing wordt afgezoomd.



0 | Huidige situatie



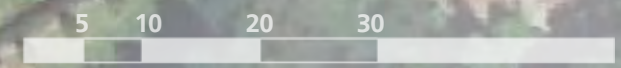
1 | Inpassing afslag
Behoud bomenrij op aardenwal



2 | Oriënteren op Mennestraat
Behoud bomen middengebied

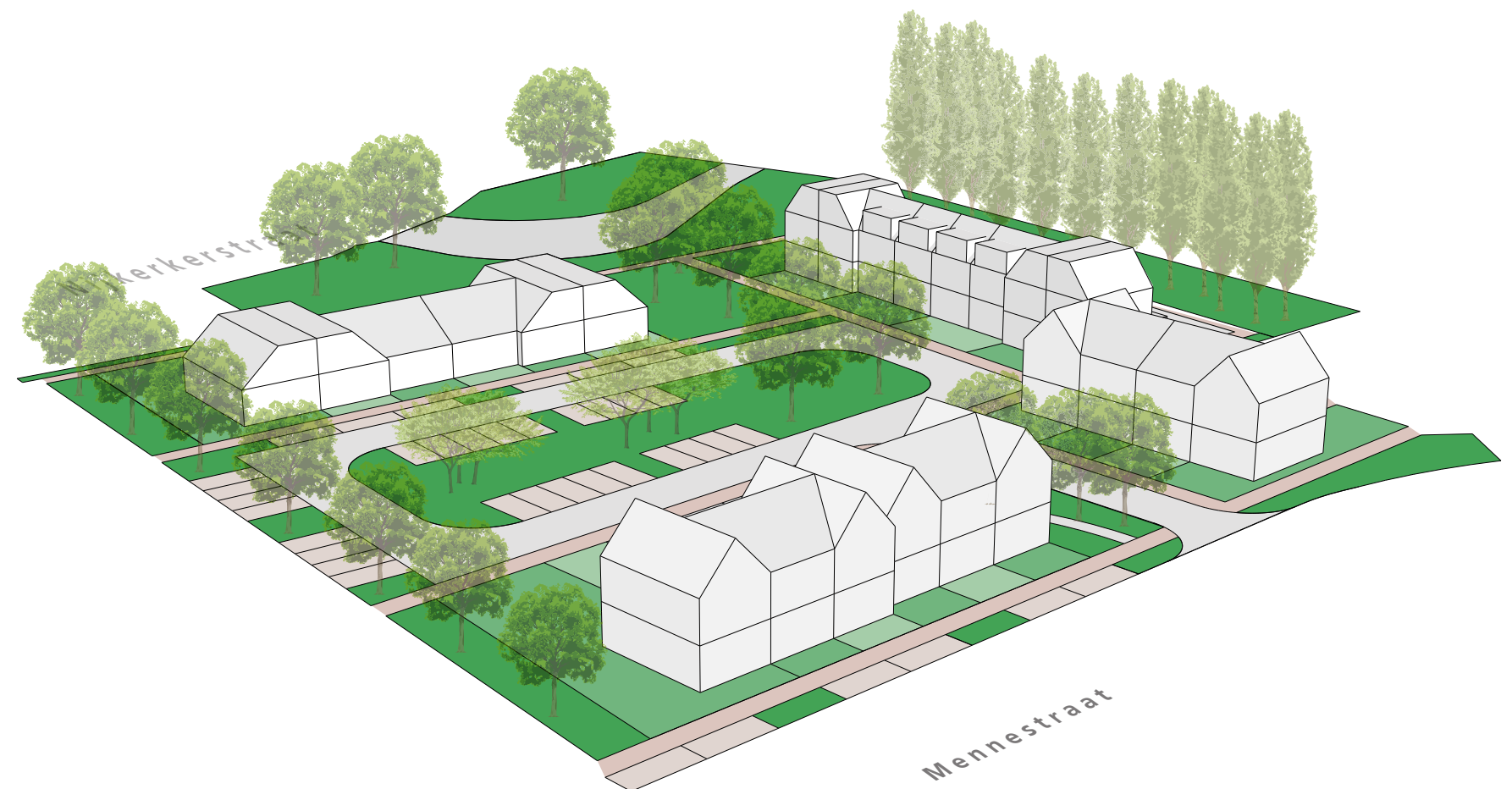
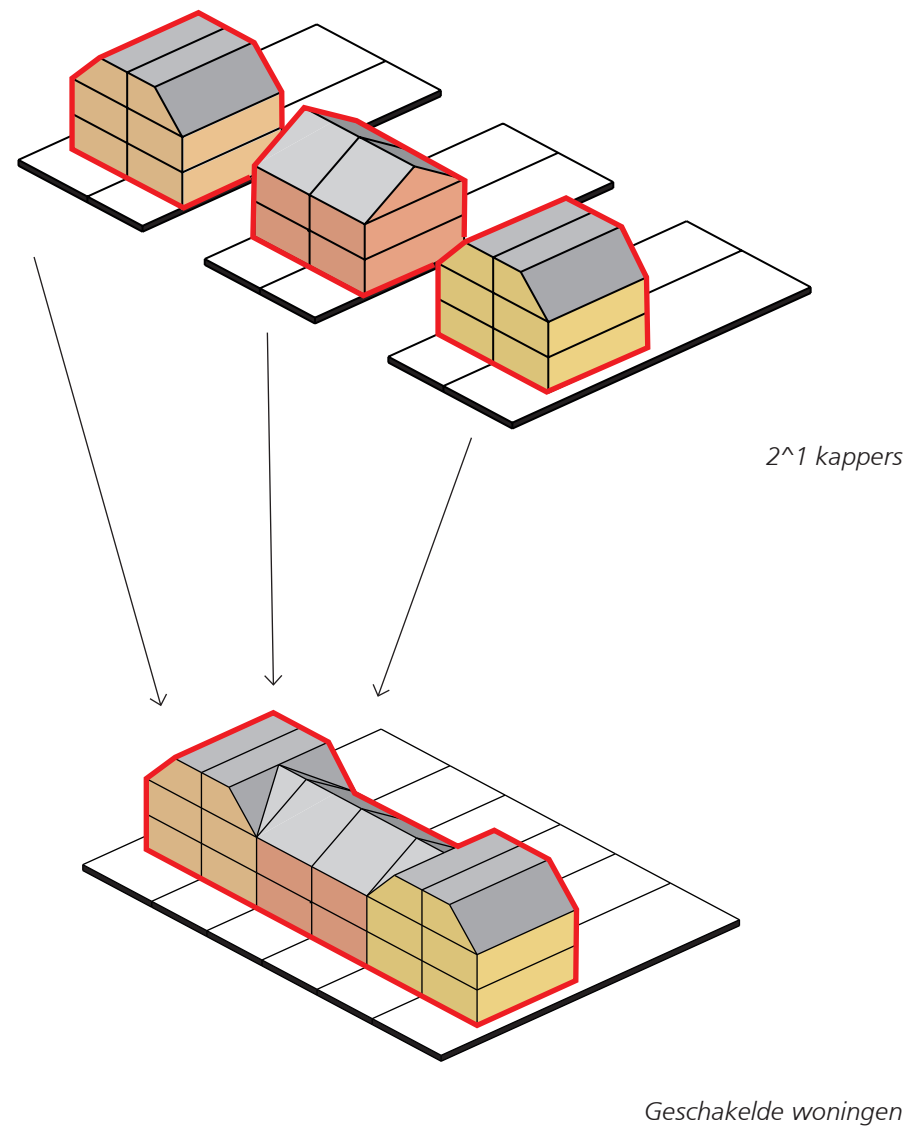


3 | Creëren intiem groen erf
Afzomen met bebouwing



1.8 Korrelgrootte

De bebouwing op de Matchpoint-locatie dient in schaal en korrelgrootte aan te sluiten op de bebouwing in de omgeving. Om het plangebied heen zijn veel vrijstaande woningen en 2¹-kapwoningen te vinden. De rijenwoningen op de Matchpointlocatie sluiten hierop aan door sprongen in gevel en door kapverdraaiingen. Ook bestaat de stedenbouwkundige opzet uit verschillende oriëntaties, waardoor ook kopgevels in plaats van alleen langsgevels naar de openbare ruimte zijn georiënteerd. Met deze middelen ontstaan nergens te lange aaneengesloten gevellengtes waarmee het straatbeeld wordt verstoord.



1.9 Uitgeefbaar

De totaal uitgeefbare grond is ca. 3700 m²
Deze grond bied ruimte voor ca. 28 woningen.





Kraakweg

Openbare ruimte

2.1 Groen + Bomen

Groen erf

In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van een centraal groen erf. In het groene erf worden zowel bestaande bomen opgenomen als nieuwe bomen geplaatst. Het groene erf heeft meerdere functies. Het voegt zowel kwaliteit toe aan de beleving (kijkgroen), alswel een speelplek voor kleine kinderen (gebruiksgroen) en het draagt bij aan de waterbuffering in het gebied (klimaat adaptief).

Fietspad

Aan de westzijde van het gebied bevindt zich de fietsdoorsteek net buiten het plangebied. De bestaande aardenwal met bomen grenzend aan dit fietspad zal worden behouden zodat het fietspad zijn groene karakter behoudt.

Kraakweg

De nieuwe aansluiting van de Kraakweg zal een groene inpassing krijgen. Enkele bestaande bomen kunnen mogelijk behouden blijven.

Bomen

Gestreefd wordt om zoveel als mogelijk de bestaande bomen te behouden. Daarnaast worden er een aantal bomen nieuw aangeplant. Hierdoor ontstaat een groene woonomgeving met bomen van verschillende leeftijden. Het exacte aantal bomen zal duidelijk worden bij de uitwerking van het plan.





Potentielebomen: te onderzoeken of ze behouden kunnen blijven



Indicatie toe te voegen bomen

2.2 Parkeren

Parkeernorm

Voor het parkeren geldt de Nota parkeernormen Putten. De parkeernorm is berekend op de 28 woningen uitgaande van de proefverkaveling. Dit resulteert in 53 parkeerplaatsen.

	<i>beukmaat</i>	<i>opp. GBO</i>	<i>parkeernorm</i>	aantal	
benedenwoning	10,80 m ¹	70 m ²	1,9 p.p./won.	4 won.	7,6 p.p.
bovenwoning	5,40 m ¹	70 m ²	1,9 p.p./won.	8 won.	15,2 p.p.
rijenwoning	5,40 m ¹	94 m ²	1,9 p.p./won.	10 won.	19,0 p.p.
levensloopbestendige woning 1L=K	6,90 m ¹	102 m ²	1,9 p.p./won.	6 won.	11,4 p.p.
			totaal	28 won.	53,2 p.p.
				44 p.p.	in plan
				9 p.p.	reservering

Functioneel parkeren

Bijzondere doelgroepen

In het plangebied komen woningen geschikt voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn doelgroepen waar de kans groot is dat de parkeercapaciteit niet volledig benut wordt en er een overmaat ontstaat. Om hierop in te spelen wordt er uitgegaan van ‘functioneel parkeren’. Hierbij worden de parkeernormen van het vigerende beleid ingetekend, maar worden enkele van de parkeerplekken niet direct gerealiseerd. Deze blijven als reservering in het plan. Ze worden pas aangelegd wanneer uit de werkelijke situatie blijkt dat er een overdruk is. Door vooraf aan te geven om welke parkeerplaatsen het gaat kan de beleving van de openbare ruimte maximaal benut worden.

Levensloopbestendige woningen:

Voor de levensloopbestendige woningen is het aannemelijk dat de reële parkeerdruk lager wordt dan voor de standaard rijwoningen. Veelal komt hier een oudere doelgroep in die zelf geen auto meer bezit of maar 1 auto per huishouden heeft. Het is logischerwijs om hier de geschatte parkeerdruk te verlagen van 1,9p.p/won naar 1,2p.p/won. Dit is een parkeerbalans die veelal gebruikt wordt bij ouderen- en aanleunwoningen.

Bovenwoningen:

De bovenwoningen zijn kleine woningen bedoeld voor starters. Dit zijn veelal alleen-wonenden of kleine gezinnen die meestal niet meerdere auto’s bezitten. Ook hier kan de geschatte parkeerdruk verlaagd worden van 1,9p.p/won naar 1,2p.p/won.

Parkeerplaatsen uitgangspunt	44
Parkeerplaatsen functioneel	9

Parkeerplaatsen totaal mogelijk 53

	<i>beukmaat</i>	<i>opp. GBO</i>	<i>parkeernorm</i>	aantal	
benedenwoning	10,80 m ¹	70 m ²	1,9 p.p./won.	4 won.	7,6 p.p.
bovenwoning	5,40 m ¹	70 m ²	1,2 p.p./won.	8 won.	9,6 p.p.
rijenwoning	5,40 m ¹	94 m ²	1,9 p.p./won.	10 won.	19,0 p.p.
levensloopbestendige woning 1L=K	6,90 m ¹	102 m ²	1,2 p.p./won.	6 won.	7,2 p.p.
			totaal	28 won.	43,4 p.p.
				44 p.p.	in plan

-  *Te realiseren parkeerplaatsen*
-  *uitblijven van aanleg*



2.3 Materialisatie

Om een eenheid in de openbare ruimte te verkrijgen, wordt deze op dezelfde wijze gematerialiseerd en gedetailleerd als Bijsteren en de plandelen ten zuiden van de Mennestraat (De Kraak).

De openbare ruimte krijgt een informeel karakter. Dit wordt bereikt door het verkeersgebied en verblijfsgebied met elkaar te versmelten. Alle functies (trottoir, parkeerstrook en straat) liggen op één niveau, en alleen de rijbaan krijgt aan weerszijden een opsluitband. Molgoten zullen zorgen voor oppervlakkige afwatering van het hemelwater.

De materialisatie is hetzelfde als Bijsteren en De Kraak, in natuurlijke kleuren met een traditionele en warme uitstraling. Wat detaillering betreft is meer informatie te vinden in het Beleidsplan integraal beheer openbare ruimte.



Bijsteren, Putten



Bijsteren, Putten



Bijsteren, Putten



Bijsteren, Putten



Bijsteren, Putten



Hoofdmaterialisering



Accent materialisering



2.4 Spelen

In de nieuwe ontwikkeling wordt een kleine speelplek opgenomen. Deze is zo gesitueerd dat er zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer langs komt, en in het zicht ligt van woningen voor de sociale controle. De inrichting van de speelplek zal nader ontworpen worden.



2.5 Geluidsschermb

Vanwege de geluidsbelasting dient er een geluidsschermb langs de Nijkerkerstraat geplaatst te worden. Vanwege de omvang van het scherm zal er extra aandacht nodig zijn voor de vormgeving. De exacte afmetingen en positionering van de geluidswal is nader te bepalen. Het geluidsschermb heeft 2 zijdes:

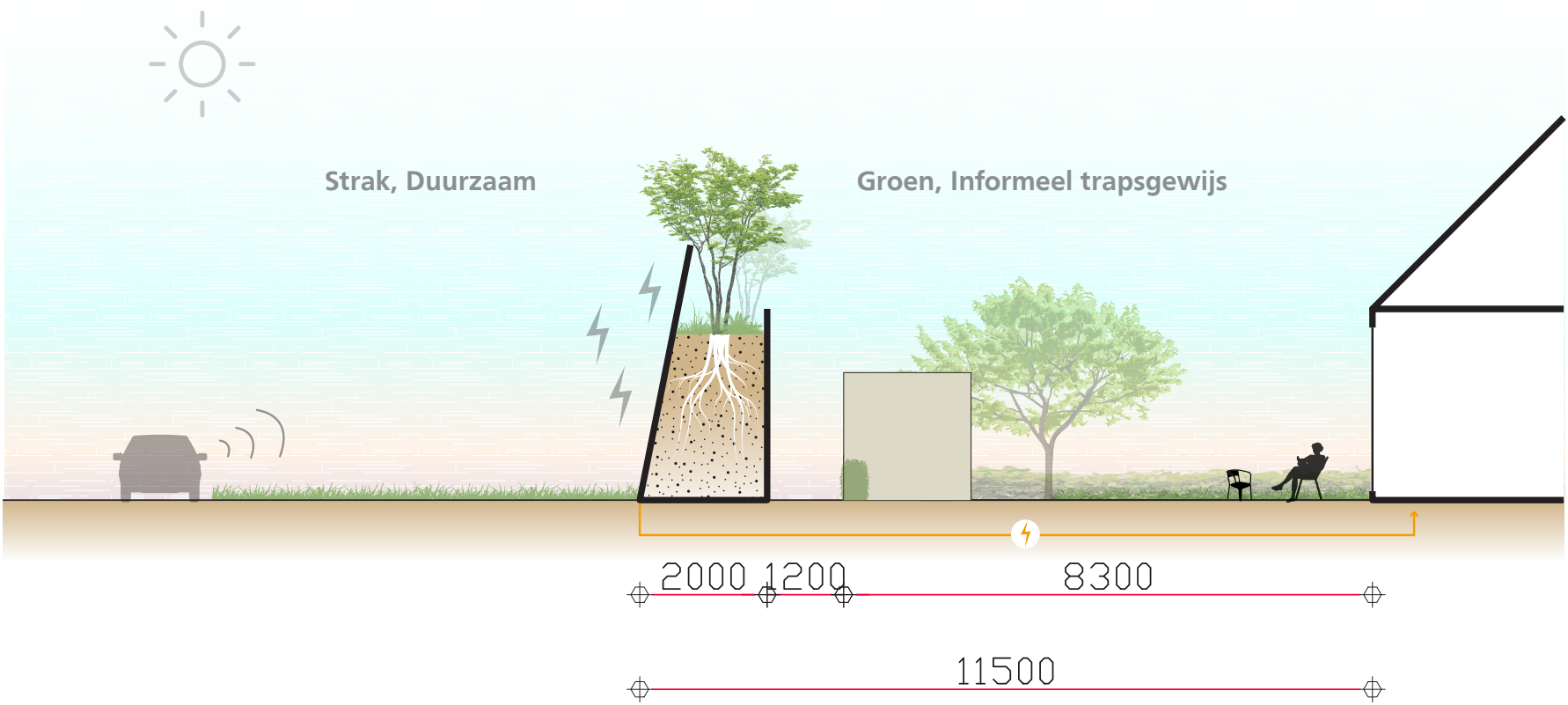
De noordzijde van de wand, welke aan de woningen grenst, zal verzacht worden. Dit kan op enkele manieren. De belangrijkste manier is om de wand trapsgewijs af te laten lopen zodat er een geleding ontstaat. Het toevoegen van groen of het gebruik van natuurlijke materialen geeft ook een mogelijkheid voor verzachting.

Aan de zuidzijde van de wand, langs de weg, zal gekeken worden hoe de wand visueel aantrekkelijk gemaakt kan worden voor het passerende verkeer. Een belangrijk punt hierbij is dat het gaat om een inpassing binnen een woonomgeving en moet er gewaakt worden dat er geen geluidswand met ‘snelweg-architectuur’ wordt geplaatst. Dit kan door het gebruik van natuurlijke materialen of het inpakken met groen/bomen. Tevens biedt de wand, gericht op het zuiden, kansen om bij te dragen aan de duurzaamheid van de ontwikkeling.

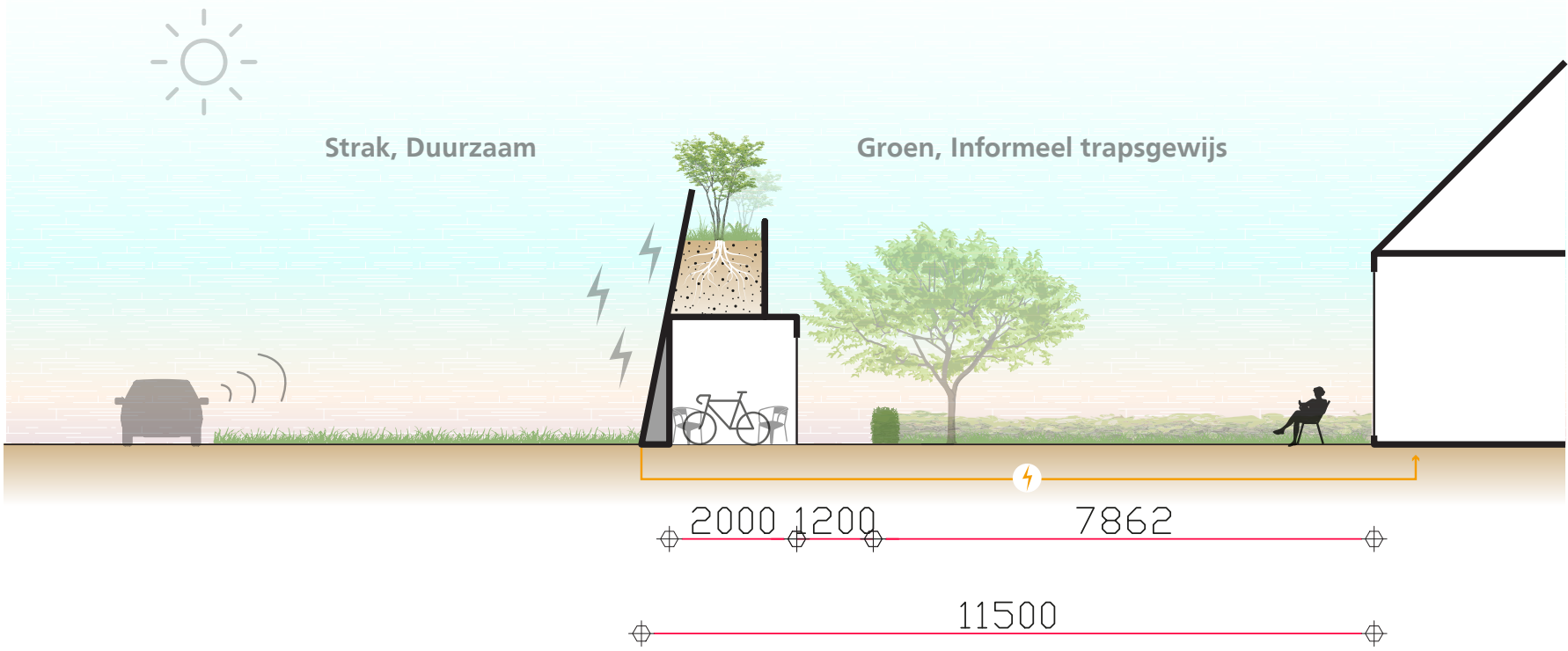
De exacte positionering en vorm van de geluidswal dient nader bepaald te worden.

Duurzaamheid

De geluidswal kan naast zijn geluidswerende functie bijdragen aan de duurzaamheid van het plan. Deze potentie is zeker van belang omdat de visie voor de nieuwe ontwikkeling is dat het een energie-neutrale buurt wordt. Bij de uitwerking van het geluidsschermb zal bekeken worden hoe deze ingezet kan worden voor de duurzaamheidsdoelstelling. Een voorbeeld hiervan kan zijn met het werken van zonnepanelen.



Voorbeeld: geluidswal energieopwekkend



Voorbeeld: geluidswal energieopwekkend + geïntegreerde bergingen



optie rechte geluidswal



optie geluidswal volgt wegcontour

2.6 Afwatering

Het klimaat verandert en we krijgen steeds meer te maken met stortbuien en piekmomenten in onze neerslag. De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan een oplossing voor dit probleem. In eerste instantie wordt gekeken of er zoveel mogelijk water binnen het plangebied kan worden gebufferd. Mocht dit niet zo zijn wordt er gekeken of het overige water over het maaiveld kan worden afgevoerd.

Bufferen binnen plangebied

Voor het bufferen van water binnen het plangebied kan het groene erf een uitkomst bieden. Tevens kan er gekeken worden of de groene inpassing van de Kraakweg ruimte biedt voor een waterbuffer.

Afvoeren over maaiveld.

Het plangebied grenst aan de groene zoom langs de Mennestraat. Dit groen wordt nu al gebruikt als ruimte om overtollig regenwater te bufferen. Er zal berekend moeten worden of het plangebied zijn hemelwater deels hier naartoe kan afwikkelen. Mocht dit zo zijn dan kan dat via molgoten danwel via de groenstrook.





Wadi in het park van naastgelegen wijk Bijsterveld



Droge greppel voor waterverplaatsing tijdens piekmomenten



watrgoot van natuurlijke materialen



kruising molgoten



afwateren naar groenzone



Wadi na stortbui



overgang groen naar molgoten



Kraakweg

Bebouwing

3.1 Visie bebouwing

Doelstelling

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer (erf-wonen, informeel, Puttens) te realiseren. Daarnaast stuurt het op de balans tussen eenheid en diversiteit. De eenheden moeten hun eigen identiteit krijgen maar ook een zekere verwantschap, zonder een eenheidsworst te vormen. Om het unieke karakter van de verschillende eenheden te waarborgen worden er richtlijnen meegegeven op de volgende aspecten:

Beeldregie

Kavel en positionering

Materialisering

Daktype

Erfafscheiding

Stijl

Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraak over welke architectuurstijl wordt toegepast. Met gebruik van de beschreven elementen wordt gezocht naar een goede balans waar noch de historiserende architectuur noch een moderne architectuurstijl de overhand heeft. Dit allen met de bestaande-, en omliggende situatie in het achterhoofd. Verschillende bebouwingseenheden zullen dan ook een eigen architectuur ontwikkelen.

De architectuur dient gebaseerd te zijn op universele bouwkundige kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van materialen, plastic en de eerlijkheid van vorm en functie.

Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds;
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer;
- de nieuwe bebouwing voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met de omliggende bebouwing en landschap.

Sfeer

Het wonen op de Matchpointlocatie krijgt een ontspannen en informeel karakter dat past bij het idee van 'erf-wonen' in de Puttense context. De architectuur van de bestaande bebouwing in het gebied geeft enkele aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw. Traditioneel materiaalgebruik, ruime opzet en een hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap zijn gebruikelijk in dit gebied. Voor Matchpoint wordt dit vertaald in een sfeer die zich het beste laat omschrijven als: groen, intiem, robuust, duurzaam, comfortabel en informeel.

3.2 Beeldregie

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer te waarborgen en de kwaliteiten van de stedenbouwkundige opzet maximaal te benutten.

Oriëntatie

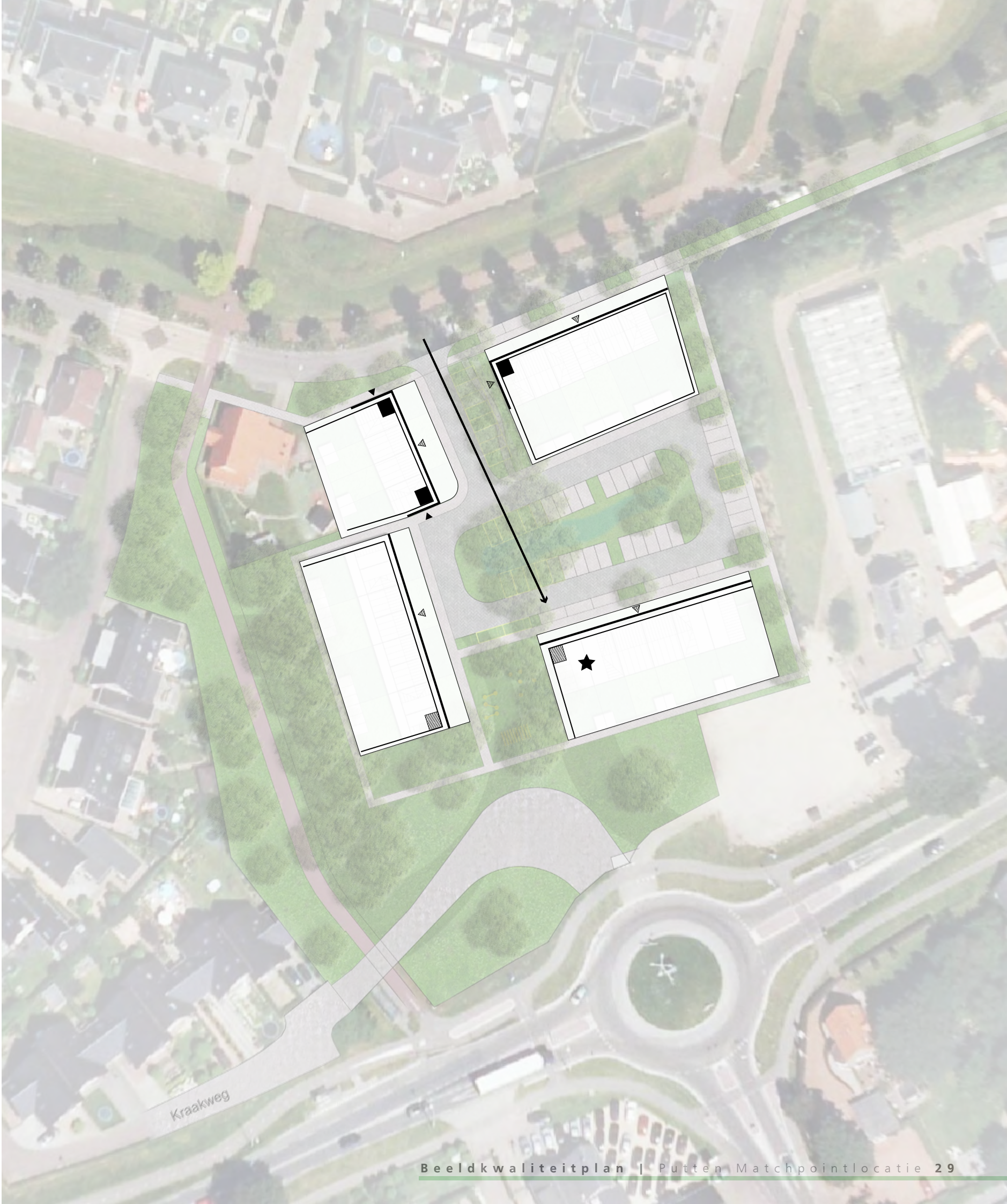
Oriëntatie van de woningen is belangrijk voor de uitstraling zowel in het plan zelf als naar de omliggende omgeving. Het belangrijkste hierbij is waar de voorkan van de woningen is gesitueerd.

Op enkele belangrijke plekken zal het voor de belevingswaarde belangrijk zijn om de woningen 2-zijdig te oriënteren. Dit is op zichtbare hoeken of grenzend aan publieke ruimtes. Voor deze oriëntatie is een verschil gemaakt in de plekken waar het noodzakelijk is, en waar het gewenst is.

Accenten

Met de ster is de locatie van een bebouwingsaccent aangeven. Dit accent ligt direct in het verlengde van de entree van het hof en verdient daarom extra aandacht bij het ontwerp. Een bebouwings-accent hoeft niet perse in de vorm van het gebouw te zitten, maar kan ook aanwezig zijn in de vorm van speciale architectonische elementen of uitgesproken details.

-  Voorkanten
-  Meeontworpen (zij-/achterkanten)
-  2 zijdige oriëntatie
-  2 zijdige oriëntatie optioneel
-  Bebouwingaccent
-  Zichtlijn
-  Entree verplicht
-  Entreezijde



3.3 Typologie bebouwing

Om een verscheidenheid aan woonwensen te accommoderen wordt uitgegaan van 3 verschillende woontypes.

Rijwoningen

De rijwoningen zullen de ruimte bieden voor starters, zowel 2-persoons huishoudens als kleine gezinnen. Er wordt uitgegaan van kleine rijwoningen van ca. 90m² BVO. De rijwoningen zijn 2 lagen en een kap hoog.

Beneden bovenwoningen

Voor de 1-persoons huishoudens, en startende 2-persoons huishoudens worden beneden-bovenwoningen gerealiseerd. Dit zijn kleine wooneenheden tot ca. 70m² BVO. Door beneden bovenwoningen te maken kunnen er compacte woningeenheden gemaakt worden voor de kleinere beurs. De beneden- bovenwoningen hebben een goothoogte van 6m en nok hoogte van 9m.

Levensloopbestendige woningen

De levensloopbestendige woningen zijn woningen waar alle basisfuncties zich op de begane grond bevinden. Dit zullen dan ook lagere woningen worden waar alleen de secundaire functies zich op de zolder zullen bevinden. Door een bredere beukmaat aan te houden worden, zullen de woningen rond de 60 tot 100m² BVO. Deze woningen zijn ideaal voor ouderen maar ook mensen die slecht ter been zijn of een fysieke beperking hebben. De levensloop bestendige woningen zijn 1 laags met een kap.

-  Rijwoningen
-  Levensloopbestendige woningen
-  Beneden bovenwoningen



3.4 Kavel en positionering

Rooilijnen

Voor de ruimtelijke kwaliteit als wel de inpassing van ondergrondse infra zijn enkele rooilijnen vastgesteld. In het algemeen geldt:

- Een minimale voortuin van 2m
- Achtertuinen zijn minimaal 8m
- Om voldoende afstand te houden van Terra Nova geldt een afstand van 4m t.o.v. de erfgrans (ca 10m tot plangrens)

Bouwhoogte

Om aan te sluiten op de omgeving wordt de standaard bouwhoogte vastgesteld op een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 9m. Dit resulteert in 2 lagen met een kap. Voor de levensloopbestendige woningen, waar alle activiteiten zich op de begane grond bevinden wordt uitgegaan van een goothoogte van 4m en een nokhoogte van 7 meter.



3.5 Erfafscheidingen

Daar waar privéruimten aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

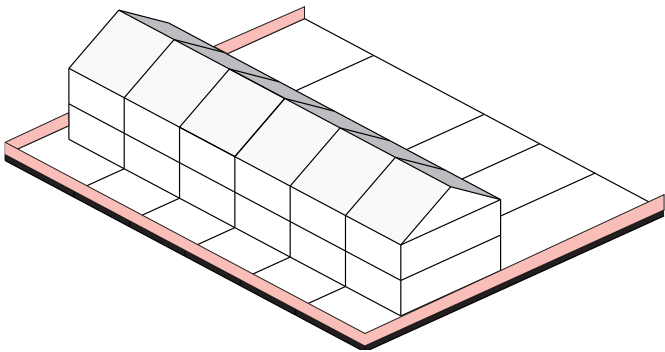
Erf-korrel

De rijtjes woningen rond het plantsoen kunnen worden gezien als bouwmassa's die op zichzelf uniform worden ontworpen maar onderling van elkaar verschillen. Om dit te versterken zal per aaneengesloten blok de erfafscheiding in samenhang worden ontworpen.

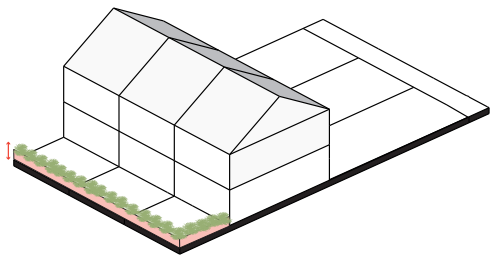
Samenhang

Naast de vrijheid die er per aaneengesloten blok is zijn er ook enkele spelregels die voor eenheid moeten zorgen aan het hof:

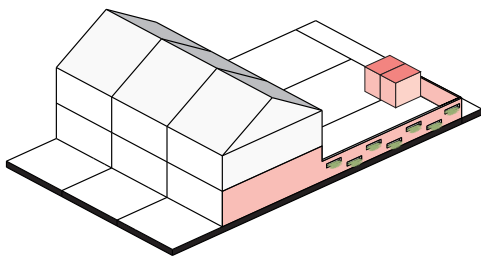
1. De erfafscheiding aan de voorzijde moet voor minimaal 50% groen zijn. (d.w.z. van planten, haag, heder a etc.)
2. Erfafscheidingen grenzend aan het groene erf mogen maximaal 1m zijn, zo blijft de connectie met het erf optimaal.
3. Aan de zij/achterzijden dienen de erfafscheidingen en bergingen in samenhang ontworpen te worden, en hebben een maximale hoogte van 1,8m. Deze erfafscheidingen dienen deels van groen voorzien te zijn. Geheel dichte muren zijn uitgesloten.



Aaneengesloten bouwmassa
erfafscheiding uniform



Voorzijde
max 1m hoog
50% groen



Zij/achterkanten
max 1,8m hoog
berging meeontworpen
dichte muren uitgesloten
deels groen karakter



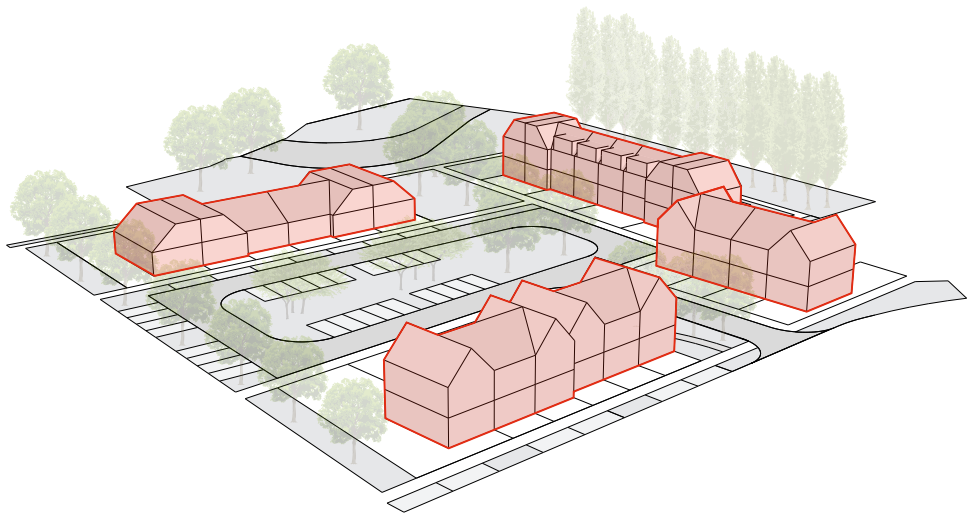
3.6 Gevels

Samenhang

De bebouwing wordt per aaneengesloten bouwmassa ontworpen. De verschillende aaneengesloten bouwmassa's verschillen van elkaar maar spreken wel dezelfde taal. Het nodige verschil zit naast een vrijheid in materiaal en gevelindeling ook in de bouwvolumes en gevelverspringingen. De samenhang zit hem het opstellen van het materiaalpalet, en de keuze in de gevelindeling.

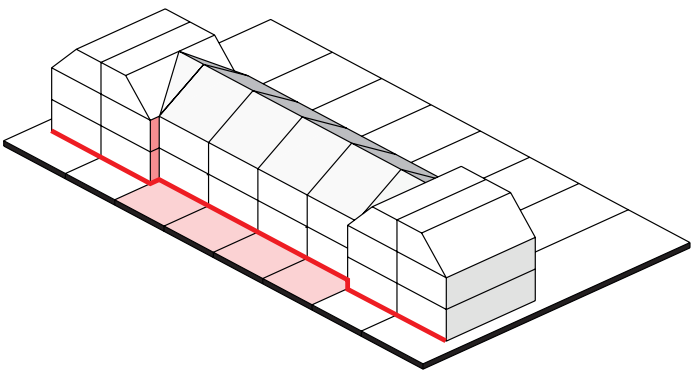
Gevelverspringing

Om de visuele lengte van de gevelwand te verkorten wordt gebruik gemaakt van gevelverspringingen. De maximale lengte van een aaneengesloten gevel zonder verspringing is 4 woonstramien. Bij een rij aaneengesloten woningen die uit meer dan 4 woningen bestaat dient er een gevelverspringing te komen van minimaal 70cm.



samenhang

Woningen ontworpen met samenhang in aaneengesloten bebouwing



rooilijnverspringing

maximaal 4 aaneengesloten gevels
Minimaal 70cm



3.7 Daktypes

Daktype

Het dak wordt altijd per 2 a 3 wooneenheden ontworpen en in harmonie per aaneengesloten bouwmassa. Het type dak kan variëren van dwars- en langskappen tot schild en zadeldaken. Platte daken en lessenaarsdaken zijn uitgesloten. Dakhelling is minimaal 40 graden.

Er mogen nooit meer dan 4 dezelfde daktypes aaneengesloten zijn.

Goot

De goot heeft altijd een overstek. Per aaneengesloten bouwmassa loopt de goot door als een continue lijn over de gehele massa.

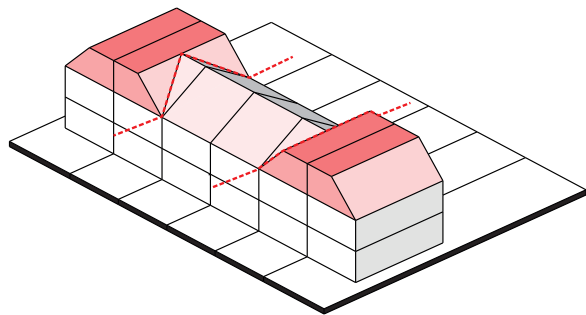
Materialisering

De materialisering van het dak is altijd een keramische dakpan (ongeglazuurd). De kleur kan verschillen in verscheidene antraciettinten. Deze tinten komen veelvuldig voor in de omliggende buurt, en hebben het voordeel dat ze niet vloeken met zonnepanelen.

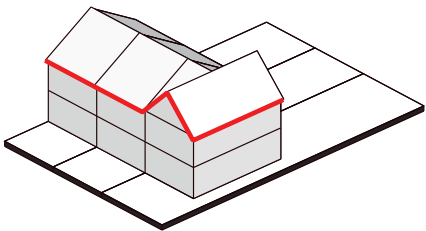
Duurzaamheid

De daken zijn een van de belangrijkste factoren als het gaat om het energie neutraal maken van nieuwe wijk. Esthetisch is de wens om te kiezen voor geïntegreerde zonnepanelen in de daken. Er zal gekeken moeten worden of dit financieel haalbaar is. Mochten de zonnepanelen niet geïntegreerd worden, zullen deze in het ritme van de woningen worden gelegd. Het frame van de panelen zal qua kleur passen bij de panelen.

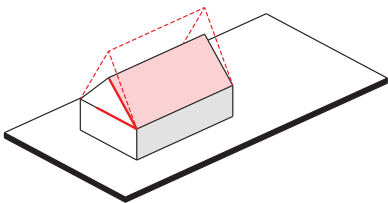
Door vooraf over deze inpassingen na te denken kan de wijk duurzaam worden zonder dat het ten koste gaat van de beeldkwaliteit.



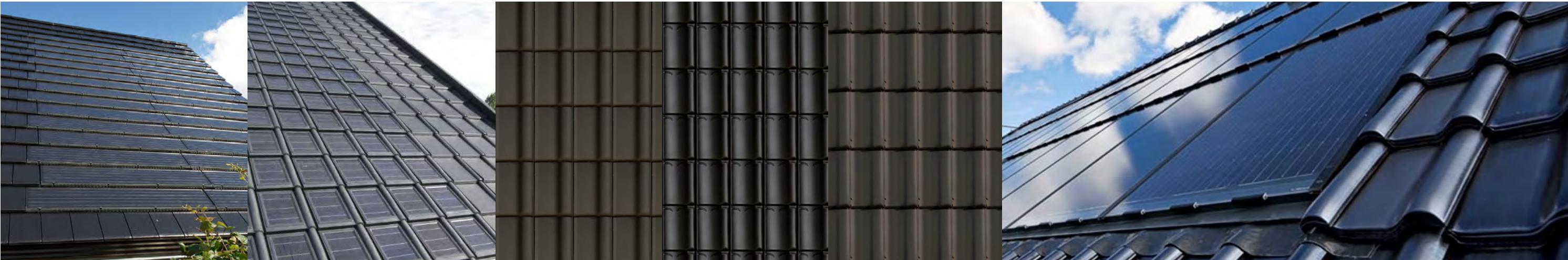
dakmassa
*ontworpen per 2 a 3 woningen
harmonie per aaneengesloten massa*



dakrand
*altijd een overstek
dakrand loopt door per massa*



hellingshoek
minimaal 40graden



Dakbedekking

3.8 Materialisering

Hoofdkleur en materiaal

De hoofdkleur, materialisatie en detaillering zal aansluiten op de woningen langs de Mennestraat en naastgelegen buurten. De woningen worden uitgevoerd in hoogwaardige baksteen. De kleur valt in een palet van roodbruin tot geelbruin. Accenten mogen witte gevels (keimwerk) of accenten krijgen. Echter mag de architect ook met andere voorstellen komen.

Secundaire kleuren

Voor het beslag, voordeur, daklijst etc. wordt een secundaire kleur gekozen. Deze zijn te verdelen in vaste delen en draaiende delen.

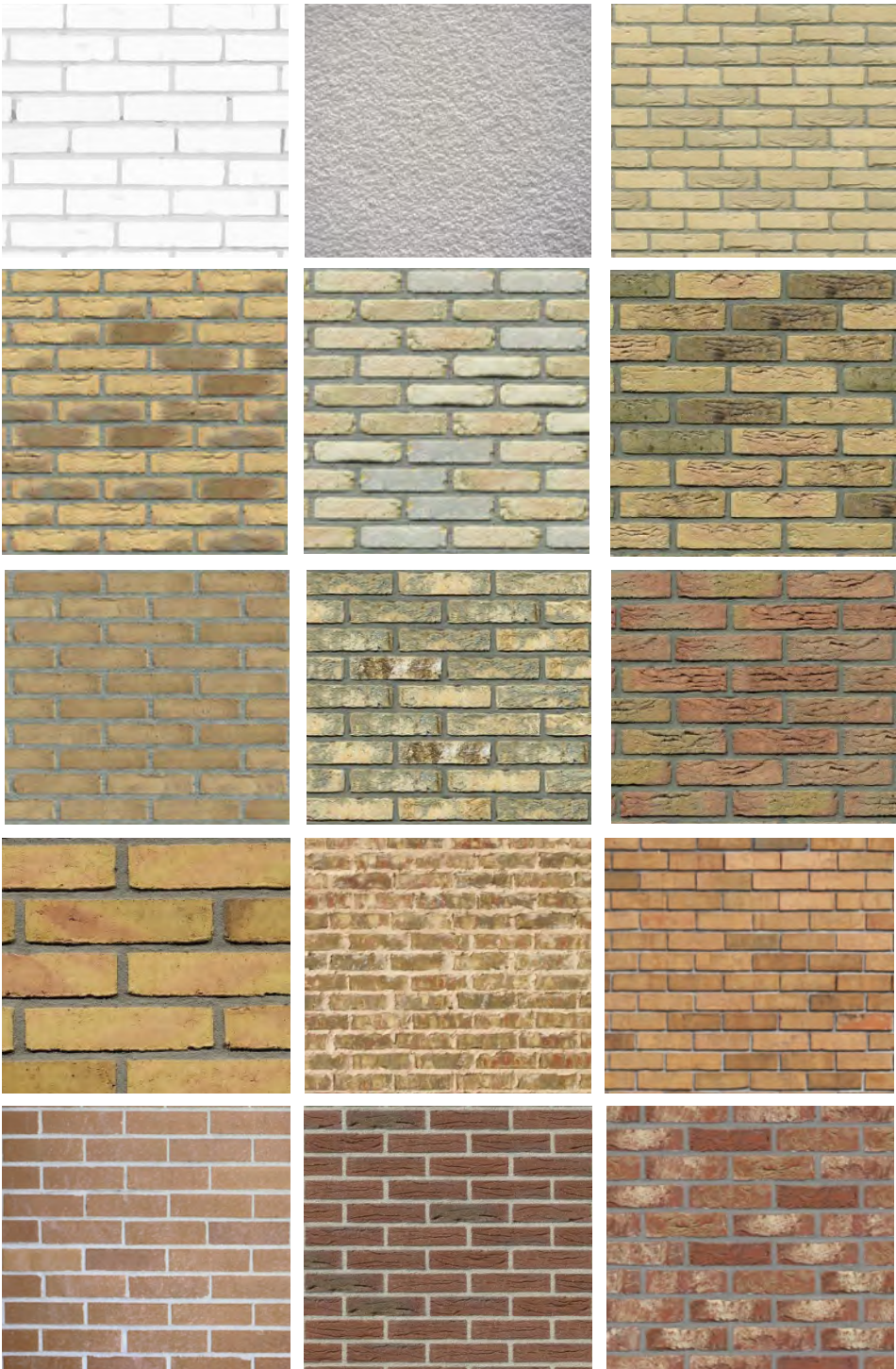
De **vaste delen** bestaat uit een kleurpalet van witte/lichte tinten. Deze zijn neutraal en niet overheersend van aard. De **draaiende delen** bestaan uit diepe, gedekte tinten. De kleuren worden in harmonie met de hoofdkleur gekozen zodat er geen conflicterende combinaties ontstaan.



Woningen aan de naastgelegen Rietgansstraat



Kleurenspectrum



Materialenpalet hoofdkleur (indicatief)

3.9 Referentie bebouwing





3.9 Referentie groene hof



Bijsteren, Putten



Cronenbrug, Loenen



Cronenbrug, Loenen



Plantsoen Laanhorn, Amstelveen



Cronenbrug, Loenen

3.9 Referentie achter- en zijerfafscheidingen



haag als (zij)erfafscheiding, Houten



Muurtje gecombineerd met haag, Houten



Groene achterkanten, Leusden



houten hek begroeid met rode hедера, Roombeek Enschede



De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

28 februari 2018
S-PUT-2016021

Rob van der Velden
Sander Maurits