



Beeldkwaliteitplan Hoek Van Damstraat

Woningstichting Putten

21 februari 2012
amer / ruimtelijke ontwikkeling



plangebied

INHOUD

Inleiding	5
<i>Aanleiding en planbeschrijving</i>	5
<i>Status van het beeldkwaliteitplan</i>	5
Beeldkwaliteitskader	7
Beeldkwaliteit appartementengebouw	9
Beeldkwaliteit patiowoningen	12
Beeldkwaliteit woningen aan doorsteekje	15
Beeldkwaliteit openbare ruimte	18

project	19-412
titel	Beeldkwaliteitplan Hoek Van Damstraat
contactpersonen amer	Rob Leek Nanda Sluijsmans
opdrachtgever	Woningstichting Putten
datum	21 februari 2012



stedenbouwkundig ontwerp

BEELDKWALITEITPLAN HOEK VAN DAMSTRAAT

INLEIDING

Aanleiding en planbeschrijving

De locatie Hoek Van Damstraat, een klein gebied tussen de Da Costastraat, Garderenseweg en Van Damstraat, wordt heringericht met woningen. De huidige 26 woningen, die voornamelijk in de jaren 50 zijn gebouwd, worden gesloopt.

In de zomer van 2011 is een verkavelingsplan voor de locatie opgesteld. De verkaveling betreft de ontwikkeling van 15 aaneengeschakelde woningen en 20 appartementen. Alle woningen zijn nultredenwoningen.

De woningen moeten zodanig worden ontworpen dat ze zich goed voegen in het bestaande straatbeeld.

Door de situering van de bebouwing ontstaat in het plan de sfeer van een intiem hofje. De woningen haaks op de bestaande infrastructuur beëindigen het hofje. De parkeervoorzieningen liggen te midden van de bebouwing ingekapseld in het groen.

De woningen zijn voor een doelgroep die kleinere tuinen waardeert, zoals senioren en jongeren.

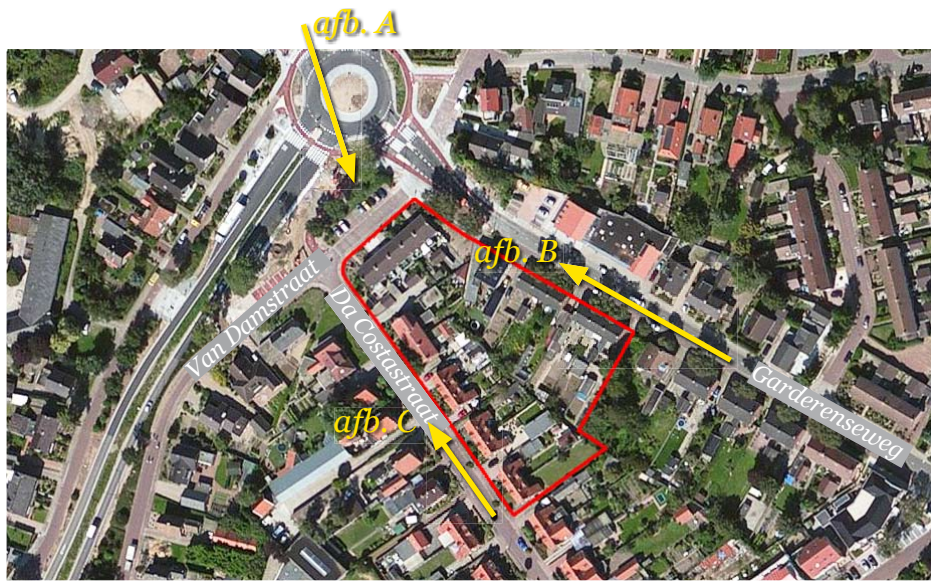
Beeldkwaliteitplan

Voor het plan is het voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Putten om voor haar gehele gemeentelijk grondgebied een hoge stedenbouwkundige (beeld-)kwaliteit van woningbouw te kunnen realiseren.

Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ontwikkeld. Het bestemmingsplan is hierbij het juridische kader voor de planontwikkeling, het beeldkwaliteitplan is het kwaliteitskader. In het beeldkwaliteitplan worden specifieke keuzes gemaakt ten aanzien van elementen die de sfeer van de te ontwikkelen woonbuurt bepalen. Dit heeft betrekking op de onderlinge afstemming van bebouwing in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

Status

Het beeldkwaliteitplan doet dienst als referentiekader en inspiratiebron. Nadat het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen inrichtingsplannen en (woning-)bouwplannen hieraan worden getoetst. Ter illustratie zijn in het plan referentiebeelden opgenomen.



A: (te slopen) bouwblok aan de Van Damstraat



B: Garderenseweg



C: Da Costastraat

BEELDKWALITEITSKADER

De beeldkwaliteitscriteria voor locatie Hoek Van Damstraat beogen een samenhangende en streekeigen uitstraling van de woonbuurt met een dorps karakter.

Dat streven is terug te vinden in het doorzetten van de kleinschaligheid van de naastgelegen bebouwing, in de beoogde architectuur en in de inrichting van de straten.

Er zal gebruik worden gemaakt van zachte vormen en kleuren, in plaats van kubistische architectuur en schelle kleuren. Dat wil niet zeggen dat de vormtaal conservatief moet zijn. De beeldkwaliteitskaders geven ruimte, en nodigen uit, om te tonen dat het plan in de 21e eeuw is ontworpen.

In de directe omgeving staan vooral vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen van één tot twee bouwlagen hoog met kap. Markant is het feit dat de kappen

van de naastgelegen bebouwing het meest dominant zijn. Een aspect waar ook in het beeldkwaliteitplan Hoek Van Damstraat op wordt gestuurd.

Belangrijk is dat de massa- en gevelcomposities van zowel de woningen als van de appartementen evenwichtig zijn, de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn en overige bouwkundige voorzieningen zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de architectuur.



kenmerkend voor de bebouwing in de omgeving zijn de kappen die dominant aanwezig zijn



verbijzondering gevel aan Van Damstraat door bijvoorbeeld een deel van het volume uit te laten steken en/of door een kapverdraaiing toe te passen

variëteit in materiaal- en kleurgebruik en detaillering zorgt ervoor dat de schaal van de bouwvolumes past bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing

hoofdvolume heeft een verbijzondering in de gevelopbouw



zijgevels hoofdvolume zijn opengewerkt door toepassing van ramen en/of balkons



zijvolumes hebben een eenvoudige hoofdvorm

BEELDKWALITEIT APPARTEMENTENGEBOUW

Om samenhang in het dorpse bouwplan te realiseren, is in de eerste plaats gekozen voor een heldere stedenbouwkundige opzet, maar daarnaast wordt ook gekozen voor samenhang in vorm, kleur- en materiaalgebruik.

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitscriteria van het appartementengebouw beschreven, in de daarop volgende hoofdstukken de criteria voor de patiowoningen en voor de woningen aan het doorsteekje.

Qua typologie wordt uitgegaan van een woongebouw bestaande uit drie bouwdelen. De bouwvolumes hebben een grotere korrel dan de bebouwing in de omgeving. Er dient dus een geleding te ontstaan in de bouwmassa's, bouwhoogtes en detaillering.

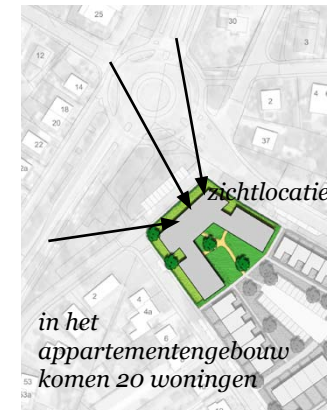
Trappenhuizen en entree's zullen op een subtiële wijze geïntegreerd worden.

De gevels aan de Van Damstraat en de Garde-reneweg dienen tevens als geluidwering.

Hoofdvorm

- De gebouwdelen worden afgedekt met een kap, bijvoorbeeld een zadeldak of een mansardekap;
- De kappen hebben een overstek van minimaal 30 cm;
- Het dakvlak mag onderbroken zijn voor loggia's en in ondergeschikte zin (30% van

- de lengte) door dakkapellen;
- Het hoofdvolume dient in een gestrekte vorm de Van Damstraat te begeleiden. Omdat dit bouwdeel op een zichtlocatie ligt, krijgt het een verbijzondering, bijvoorbeeld door een gedeelte van het bouwvolume uit te laten steken en/of door een kapverdraaiing toe te passen. De zijvolumes hebben een eenvoudige hoofdvorm zonder aan- of uitbouwen;
- De drie bouwdelen hebben een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter;
- De helling van het dakvlak is maximaal 55°.
- De bouwvolumes hebben een grotere korrel/omvang dan de omliggende bebouwing. Door middel van **variëteit in materiaal- en kleurgebruik en detaillering** zal er voor gezorgd moeten worden dat de schaal van de bouwvolumes past bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing;
- De geluidproductie door het autoverkeer





de verbindingsstukken liggen minimaal 4,5 m achter de rooilijnen van de zijvolumes, de bouwhoogte is maximaal 9,5 m



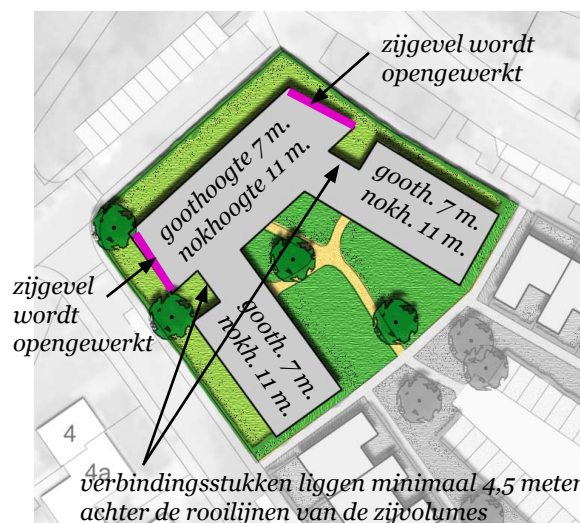
de binnengevels worden door toepassing van balkons en grote raamopeningen verzacht

op de Garderenseweg is hoog. Wanneer de gevels aan de Van Damstraat en de Garderenseweg dove gevels worden, is het van belang dat zij toch worden vormgegeven als voorgevels. De uitstraling zal transparant zijn door toepassing van bijvoorbeeld ramen en erkers. Daarnaast dient de vormgeving van beide gevels aan te sluiten bij de bouwstijl van de niet-dove gevel aan de Da Costastraat;

- De zijgevels parallel aan de Da Costastraat en de Garderenseweg dienen opengewerkt te worden middels ramen en/of balkons;
- De verbindingsstukken tussen de bouwdelen

liggen minimaal 4,5 meter achter de rooilijnen van de zijvolumes, de bouwhoogte is maximaal 9,5 meter;

- Achter de gevels grenzend aan de straatzijde dienen de woonruimten van de appartementen gesitueerd te zijn;
- De binnengevels worden door grote raamopeningen en de toepassing van balkons verzacht. Dit draagt bij aan een levendig beeld van de binnenruimte;
- Bergingsruimte wordt inpandig gerealiseerd.





indicatief materiaal- en kleurenpalet



lage hagen als erfgrens tussen openbaar gebied en privé-terrein appartementengebouw

Materiaal- en kleurtoepassing

- De kappen zijn bedekt met grijze niet glimmende dakpannen;
- De gevels worden gebouwd in een traditionele metselwerkarchitectuur met een gevelkleur binnen het palet van rode tinten van appelbloesem tot paarsrood. Circa 50% van deze gevels mag uit een ander materiaal bestaan, zoals hout of keimwerk;
- Schelle kleuren zijn niet toegestaan;
- De stenen gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm);
- Dakranden en boeiboorden dienen een heldere, lichte kleur te hebben;

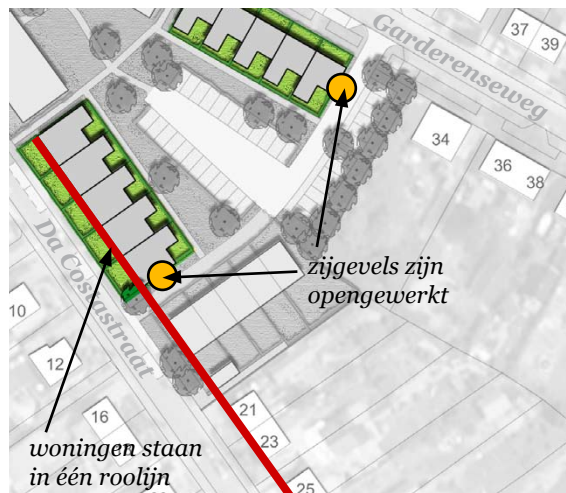
Erfscheidingen

- De grens tussen het terrein van het appartementengebouw en het openbaar gebied wordt door lage hagen gemarkeerd. De hagen hebben een maximale hoogte van 0,8 meter.

BEELDKWALITEIT PATIOWONINGEN



referenties patiowoningen



Hoofdvorm

- De patiowoningen worden afgedekt met een kap, bijvoorbeeld met een zadeldak of een mansardekap;
- Het kapvlak mag onderbroken zijn door dakkapellen;
- De nokrichting staat evenwijdig aan de weg;
- De goothoogte is maximaal 4 meter hoog, de nokhoogte maximaal 8 meter;
- De woningen staan in één rooilijn. De rooilijn van de patiowoningen aan de Da Costastraat is gelijk aan de rooilijn van de

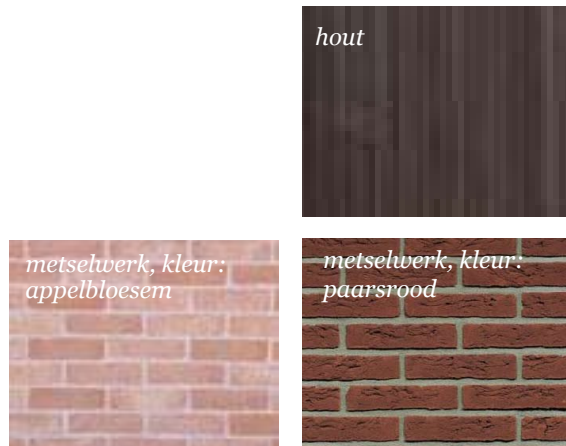
bestaande woningen in deze straat;

- De gevels aan de straatzijde dienen als voorgevels ontworpen te worden. Ook de eventuele **dove gevel** aan de Garderenseweg dient **als voorgevel** ontworpen te worden. Door het toepassen van duidelijke raamopeningen en erkers, zal ook deze gevel zich presenteren aan de openbare weg;
- Achter de voorgevels bevinden zich de woonruimten;
- De zijgevels worden opengewerkt middels



referentie hoekwoning

- erker of ramen;
- Net zoals bij de appartementen is het van belang dat de achtergevels transparant worden voorgegeven door het toepassen van duidelijke raamopeningen. De verblijfskwaliteit van de binnentuin wordt daarmee vergroot;
- De **voorgevels aan de Da Costastraat krijgen een verbijzondering door het doorbreken van de kap** door middel van dakkapellen of verwante elementen (refererend aan huidige bebouwing);
- De buitenruimtes van de patiowoningen grenzen aan het binnengebied, ter versterking van de levendigheid in de binnenruimte;
- Bergingsruimte wordt inpandig opgelost.



indicatief materiaal- en kleurenpalet



referentie hagen grenzend aan openbaar gebied



Materiaal- en kleurtoepassing

- De kappen zijn bedekt met niet-glimmende dakpannen;
- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm). Circa 50% van deze gevels mag uit een ander materiaal bestaan, zoals hout of keimwerk;
- De gevelkleur van het metselwerk wisselt binnen een natuurlijk palet van rode tinten van appelbloesem tot paarsrood;
- Schelle kleuren zijn niet toegestaan;
- De kleur van eventuele bijgebouwen sluit

aan bij het architectonische concept van de woningen;

- Dakranden en boeiboorden dienen een heldere, lichte kleur te hebben.

Erfscheidingsen

- De grenzen tussen de tuinen van de woningen en het openbaar gebied worden door lage hagen gemarkeerd. De hagen langs de Da Costastraat en de Garderenseweg zijn maximaal 0,8 meter hoog. De hagen in de voor- en zijtuinen zijn maximaal 1,2 meter hoog.

BEELDKWALITEIT WONINGEN AAN DOORSTECKJE



Om verdere samenhang te creëren zijn de beeldkwaliteiteisen van de woningen aan het doorsteekje vrijwel gelijk gehouden aan die van de patiowoningen.

De criteria zijn minder zwaar, om in het bouwplan voldoende flexibiliteit te hebben om in te kunnen spelen op de marktsituatie.

De woningen mogen patiowoningen zijn, maar woningen van twee bouwlagen hoog met kap zijn hier ook toegestaan. Ook de criteria voor de achtergevel zijn minder zwaar, deze gevel is immers niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



referenties woningen aan doorsteekje

Hoofdvorm

- De gebouwdelen worden afgedekt met een kap, bijvoorbeeld met een zadeldak of een mansardekap;
- Het kapvlak moet deels onderbroken zijn door dakkapellen;
- De nokrichting staat evenwijdig aan het doorsteekje;
- De woningen zijn georiënteerd op het doorsteekje waaraan de ontsluiting plaats vindt. De kopwoning aan de Da Costastraat

presenteert zich tevens aan de straatzijde;

- De goothoogte ligt maximaal op 5 meter;
- De nokhoogte ligt maximaal op 9 meter;
- De voorgevels krijgen een verbijzondering door het doorbreken van de kap door middel van dakkapellen of verwante elementen. Het hofje krijgt daarmee een informele sfeer;
- De entree deur van de kopwoning aan de Da Costastraat bevindt zich in de zijgevel. De zijgevel wordt verder opengewerkt middels een erker of ramen;
- De vormgeving van de hoekwoning aan de Da Costastraat is bij voorkeur afwijkend,

bijvoorbeeld door verdraaiing van de nokrichting en/of een lage goothoogte aan de straatzijde;

- De garage zal achter de zijgevellijn tegen het achterpad worden gerealiseerd;
- De vormgeving van de garage vormt een onderdeel van het architectonisch concept van de woning;
- Bergingen worden geplaatst in de achtertuinen.

Materiaal- en kleurtoepassing

- De kappen zijn bedekt met niet glimmende dakpannen;
- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm). Circa 50% van deze gevels mag uit een ander materiaal bestaan, zoals hout of keimwerk;
- De gevelkleur van het metselwerk wisselt binnen een natuurlijk palet van rode tinten van appelbloesem tot paarsrood;
- Schelle kleuren zijn niet toegestaan;
- Dakranden en boeiboorden dienen een heldere, lichte kleur te hebben.



referenties kopwoning aan de Da Costastraat, waarbij de zijgevel als voorgevel wordt vormgegeven



referentie erfscheidingen voor- en zijtuinen

Erfscheidingen

- De grenzen tussen de voor- en zijtuinen van de woningen en het openbaar gebied worden door lage hagen gemarkeerd. Deze hebben een maximale hoogte van 0,8 meter.



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in het plangebied bestaat uit wegen, paden, groen en parkeervoorzieningen.

Wegen, paden en groen

Voor de weg en paden kan gebruik worden gemaakt van (gebakken) klinkers. De toepassing van stoeptegels in het binnengebied dient vermeden te worden.

Parkeren in de binnenruimte kan op halfverharding.



referenties parkeren op halfverharding



referentie binnenruimte



Groen

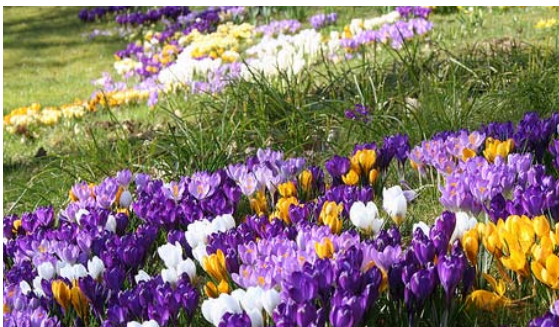
Het hofje krijgt een kleurrijk karakter met een diversiteit aan grasgazons, kleurrijke beplanting en bomen met bloesem. Per seizoen zal het gras in bloei staan met diverse kleurrijke bloemen, door het inplanten van seizoensgebonden bloembollen.

Een bomenrand met onderbegroeiing is gesitueerd voor het gedeelte van de muur dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. De parkeerplaatsen in de binnenruimte worden omgeven door hagen.



Straatmeubilair en verlichting

- Voldoende bankjes verspreid bij wandelpaden, ontmoetingspunten en speelgelegenheid;
- Sfeervolle, intieme verlichting.



kleur en fleur in de binnenruimte



Parkeren

Voor de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw zijn 16 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd aan de weg en 18 parkeerplaatsen op het parkeerterrein in het hofje.

De bewoners en bezoekers van de aaneengeschakelde woningen parkeren tevens in het hofje, langs de Garderenseweg en de Da Costastraat.

Indien er garages worden geplaatst bij de hoekwoningen haaks op de Da Costastraat dan dienen deze geplaatst te worden op de aangegeven plekken (zie afbeelding hiernaast). Op deze wijze wordt de presentatie van de woningen aan de openbare ruimte gewaarborgd.

In de parkeerberekening is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarbij parkeren op eigen terrein voor maximaal 1,0 parkeerplaats telt.

COLOFON



Woningstichting Putten
Spoorstraat 2
3881 BW Putten
tel: 0341 357405



Zonnehof 43
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl
www.amer.nl

project	19-412
titel	Beeldkwaliteitplan Hoek Van Damstraat
contactpersonen amer	Rob Leek Nanda Sluijsmans
opdrachtgever	Woningstichting Putten
datum	21 februari 2012