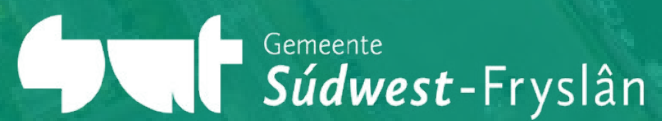

HET EILAND SNEEK

BEELDKWALITEITSPLAN

JULI 2023
OPDRACHTGEVER: ELKIEN WONINGBOUWCORPORATIE
PROJECTNR 20210384



RHO ADVISEURS

INLEIDING

Gemeente Súdwest-Fryslân en de woningcorporatie Elkien trekken samen op in het toekomstbestendig maken van de wijk Het Eiland in Sneek. Woningcorporatie Elkien gaat aan de slag met ruim 320 huurwoningen. De woningen worden in verschillende fasen vervangen door nieuwbouw. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beoogde ruimtelijke kwaliteit vast te leggen.

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit voor de inrichting van het plangebied en de vormgeving van de bouwwerken. Het geeft hiervoor richting gevende principes waaraan de inrichting en de vormgeving aan moet voldoen. Deze principes zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en de directe omgeving.

Relatie tot welstandsnota

Voor het gebied geldt de huidige welstandsnota gemeente Sudwest-Fryslan 2018. Bij de ontwikkeling van dit gebied vormt het beeldkwaliteitplan het kader voor de ontwikkeling en vormt het uitgangspunt voor de welstandelijke toets.

Relatie tot bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlak en positie. Het beeldkwaliteitsplan borgt hierin de ruimtelijke kwaliteit.



INHOUD

1 PLANGEBIED

Ligging in de stad

Plangrens

Typering

Cultuurhistorische betekenis

Architectuur en bouwhistorische waarden

Straatbeeld en zichtlijnen

Straatbeeld en oriëntatie

Groenkwaliteit

2 AMBITIE

Ambitie

Raamwerk

Straatbeeld en parkeren

Groen

3 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

Identiteit

Routes en verblijfskwaliteit

Straatbeeld: ontsluiting en parkeren

Straatbeeld: groen en bomen

Straatbeeld: overgang openbaar / privé

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Materiaalgebruik

4 BEELDKWALITEIT OP HET NIVEAU VAN HET BOUWBLOK

Bouwblokken binnen het raamwerk

Identiteit

Architectuur

Volume, ensemblewerking

Dakvorm

Oriëntatie en ontsluiting

Plint en voortuin

Erfafscheiding

Materiaalgebruik

Gewelbeeld

Balkons en galerijen

Bergingen en gebouwde nutsvoorzieningen

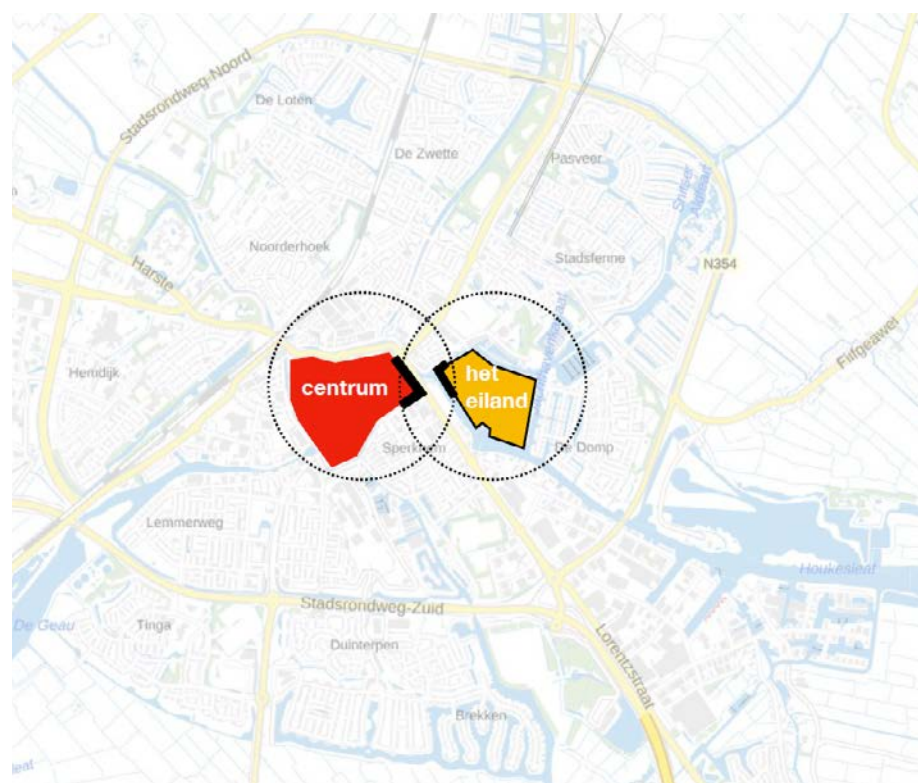
Duurzaamheid en klimaatadaptatie

1 PLANGEBIED

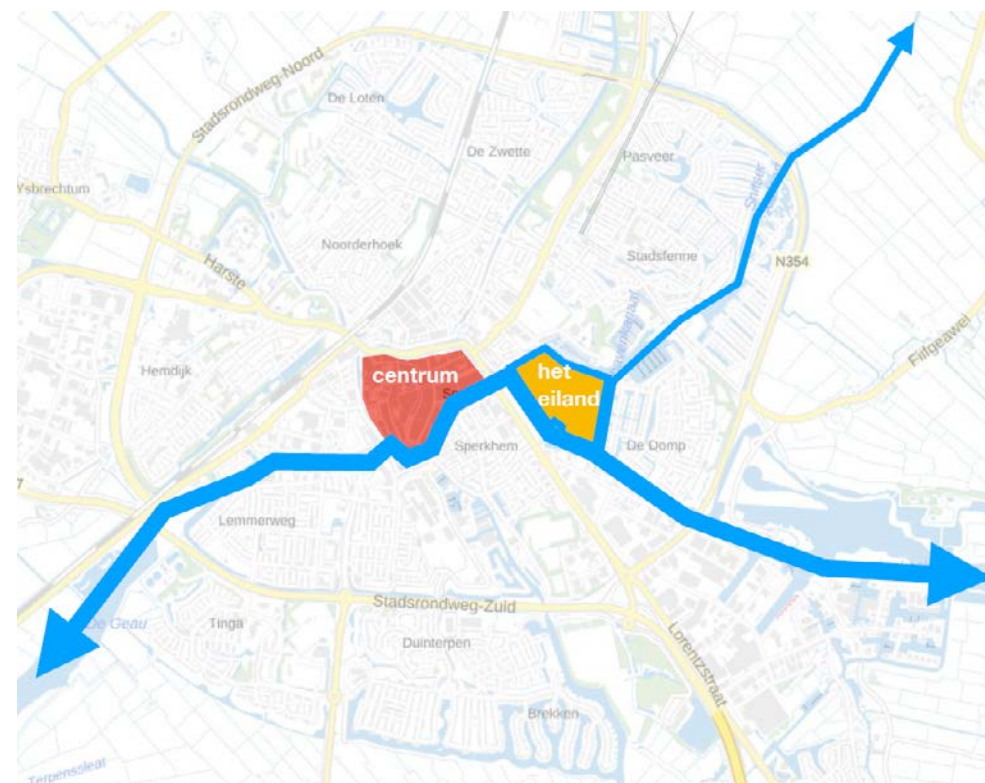
LIGGING IN DE STAD

Het Eiland is pal tegen het centrum gelegen met rondom water als bijzondere kwaliteit. De wijk is bereikbaar via één vaste brug aan de westzijde en een fiets/loopbrug die direct uitkomt in het centrum.

Alle basisvoorzieningen liggen binnen loopafstand. In de directe omgeving zijn supermarkten te vinden, evenals een basisschool en een verzorgingstehuis. De overige zijden van het Eiland grenzen aan een sportpark, jachthavens en de wijk De Domp met duurdere koopwoningen aan het water.



Nabijheid van het centrum, met directe verbinding voor voetgangers en fietsers



Ligging aan belangrijke recreatieve vaarwegen

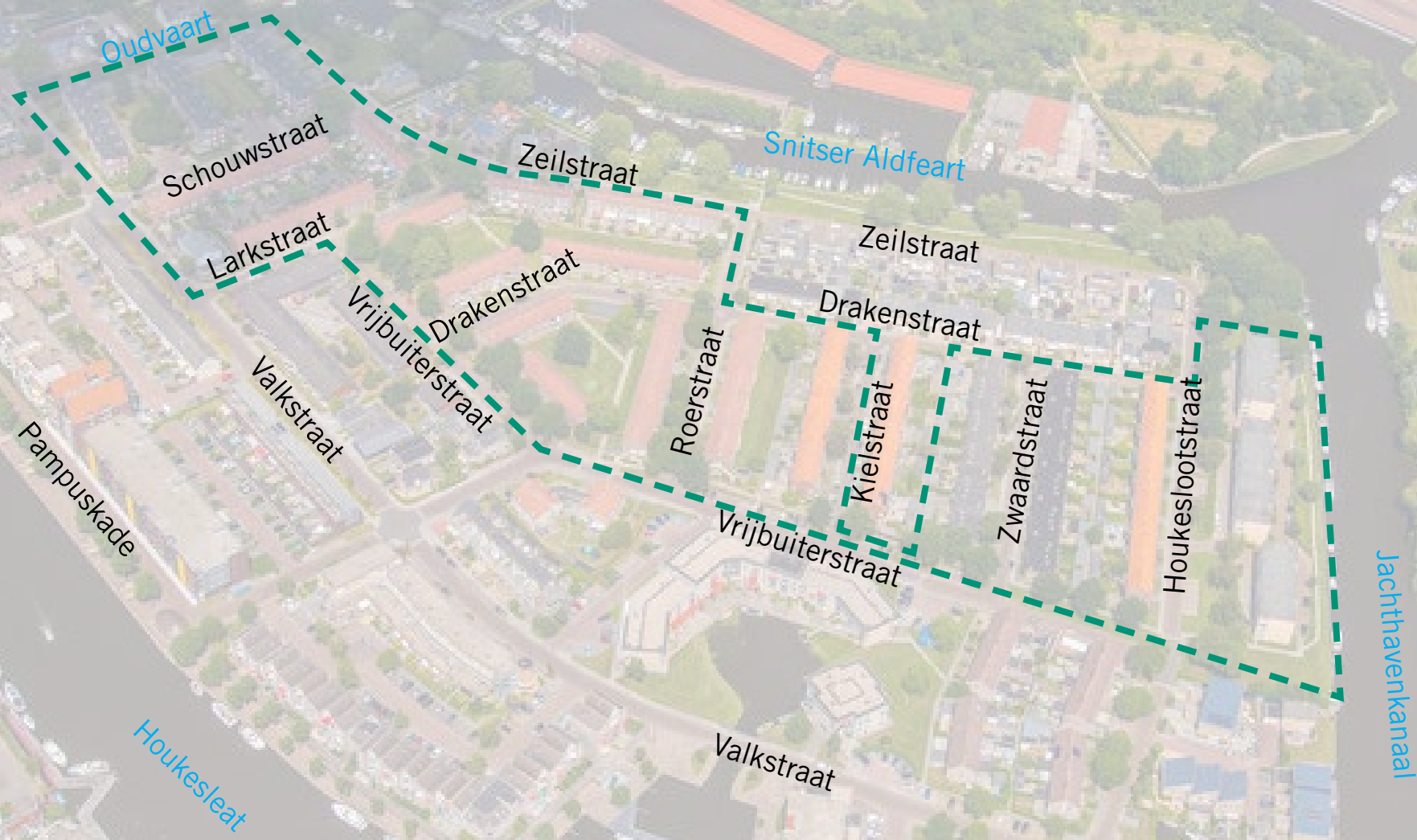


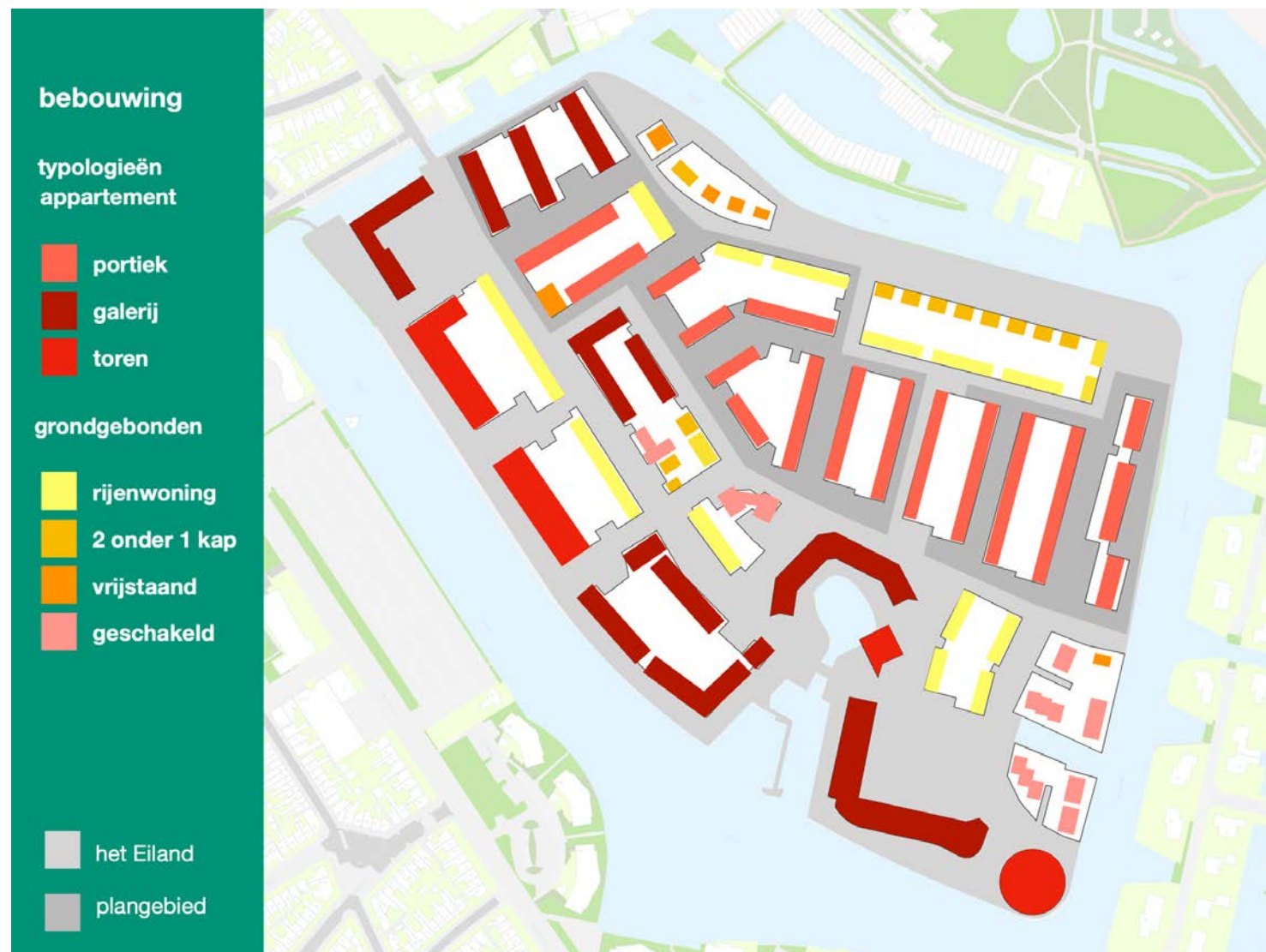
Ontsloten van een brug aan de noordwestzijde van het eiland

PLANGRENS



PLANGRENS





TYPERING

In de wijk 'Het Eiland' waren tot in de jaren '80 van de vorige eeuw twee duidelijke te onderscheiden functies aanwezig, te weten wonen en werken. Aan de zuidkant is de oorspronkelijke industriële bedrijvigheid in de vooral de jaren '90 en '00 vervangen door woningen: vooral appartementen, maar ook gezinskoopwoningen.

Deze woningen zijn plek voor plek complexmatig ontwikkeld. Het heeft uiteindelijk geleid tot een fragmentarische ontwikkeling zowel in vastgoed als in de omliggende ruimte. Het noordelijk gedeelte van de wijk is gebouwd vanaf de begin jaren '60. Hier zijn in de kenmerkende periode van wederopbouw voornamelijk portiekwoningen en galerijwoningen gerealiseerd, maar ook een gedeelte met ruime grondgebonden woningen.



CULTUURHISTORISCHE BETEKENIS

Het Eiland was vlak na de oorlog nog geheel onbebouwd. Door de gemeente werd het gebied aangewezen voor woningbouw en als vestigingsplaats voor industrieën. De noord-zuid scheiding werd gevormd door de Valkstraat en de Vrijbouterstraat. Het zuidelijke deel van Het Eiland was bestemd voor de nijverheid. In 1987 bouwde men, na sloop van de eerste bedrijfsgebouwen, aan de Houkeslootstraat de eerste woningen. Vanaf 1996 werden ook op andere delen van dit gebied woningen gebouwd. Na de sloop van de nog resterende gebouwen langs het Somerrak verrezen na 1997 eveneens woningen. Daardoor is er op Het Eiland geen blijvende herinnering aan de industrie. Alleen de inham aan het Somerrak geeft nog de plaats aan waar vroeger de Sneker Scheepsbouwunie zijn werf had.



Een mooie foto van de Pampuskade met afgemeerde vrachtschepen die is gemaakt rond 1968. De foto laat zien dat hier veel bedrijvigheid was. De wijk het Eiland is na de Tweede Wereldoorlog aangelegd.



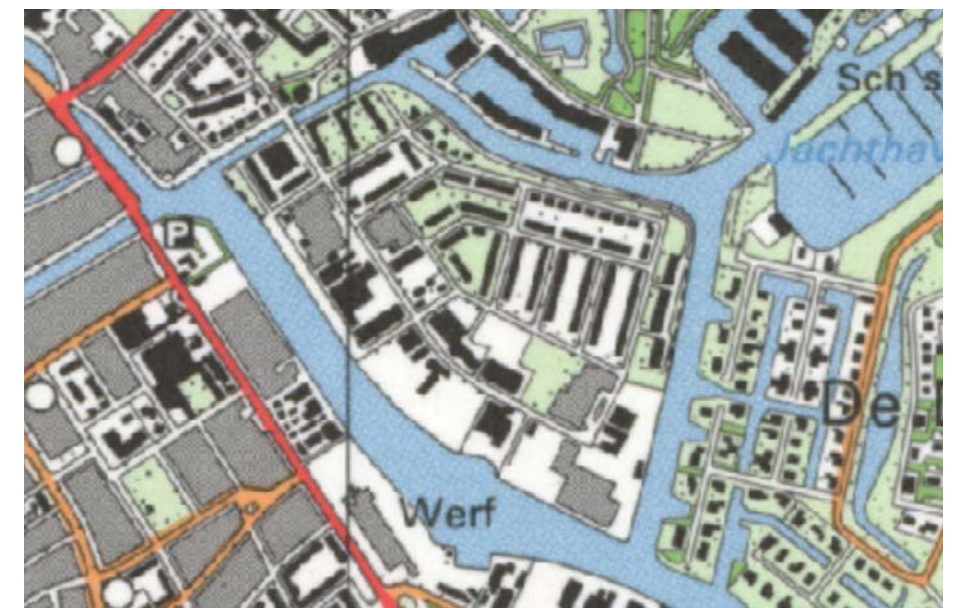
1955



1961



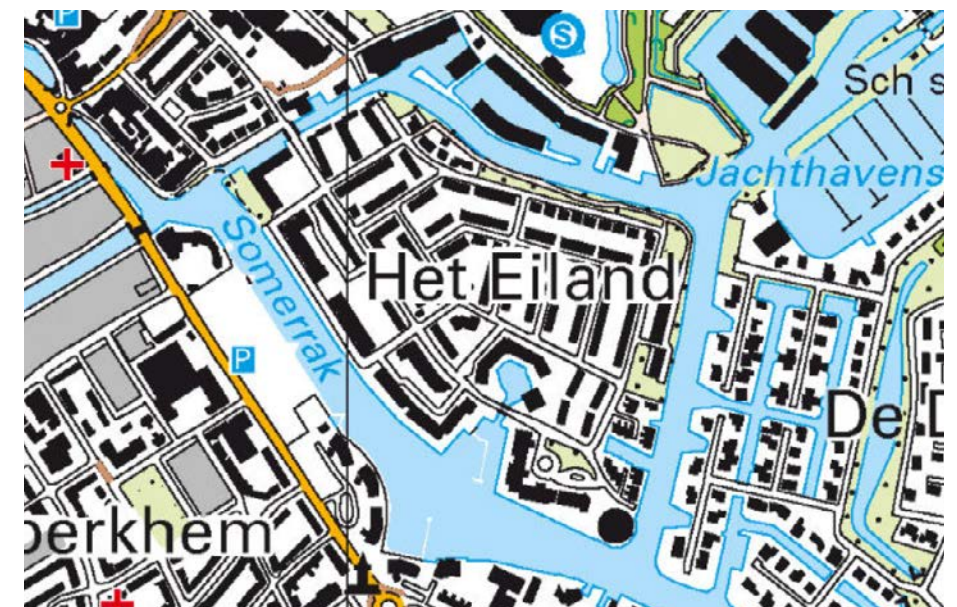
1973



1987



1994



2021

De strokenbouw op Het Eiland is, hoewel bescheiden van opzet, maar met een grote variatie in architectuur en woningtypen, een mooi voorbeeld van wederopbouw uit de vroeg naoorlogse periode. De plaatsing van de stroken is volgens een doordacht plan geschied, waarbij twee iets ten opzichte van elkaar gedraaide rechthoeken leidend waren. Hierdoor werd in het midden een driehoekige groene ruimte gecreëerd. Het ontwerp, de plaatsing van de stroken en de groene omgeving zijn typerend voor dit deel van de wijk.



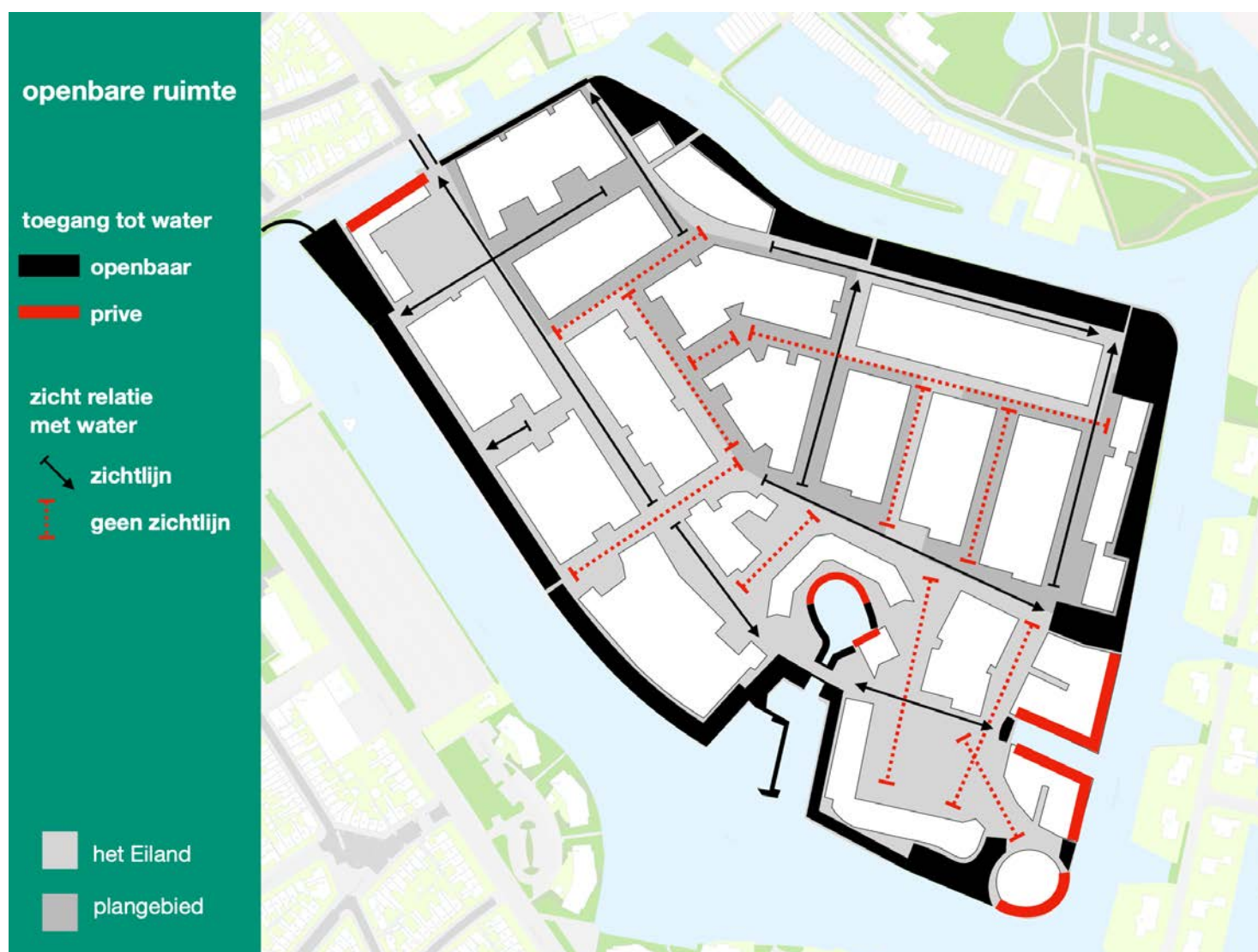
huidige situatie



ARCHITECTUUR EN BOUW-HISTORISCHE WAARDEN

De architectuur op Het Eiland is kenmerkend voor de tijd van zijn ontstaan. De traditionele bouwwijze met moderne decoratieve toevoegingen in de vorm van prefab betonnen elementen zijn nog goed te herkennen in de portiekflats aan de Kielstraat en de Houkeslootstraat. Belangrijk is de verscheidenheid aan architectuur, ontworpen door verschillende (lokale) architecten, en de diverse bouwtypen die een staalkaart van woonvormen in de wederopbouw geven.





STRAATBEELD EN ZICHTLIJNEN

Het noordelijk deel van Het Eiland ligt enigszins verborgen. Vanuit de entree van de wijk is de ruimtelijk beleving niet sterk. Hier ervaar je bijna niet dat je een eiland zit. Er zijn maar weinig zichtlijnen vanuit het plangebied die doorlopen tot het water.

Straten in dit deel van het Eiland hebben een wisselende breedte en kwaliteit. De Vrijbouterstraat kenmerkt zich door een ruime opzet met ruimte voor groen aan weerszijden van de weg. De Zeilstraat maakt onderdeel uit van het plantsoen, met vrij zicht op het water. De smallere straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's. Vooral in het oostelijk deel [Kielstraat, Zwaardstraat e.o.] waar de auto's half op de stoep staan. Hier is zowel de ruimte als de kwaliteit beperkt.

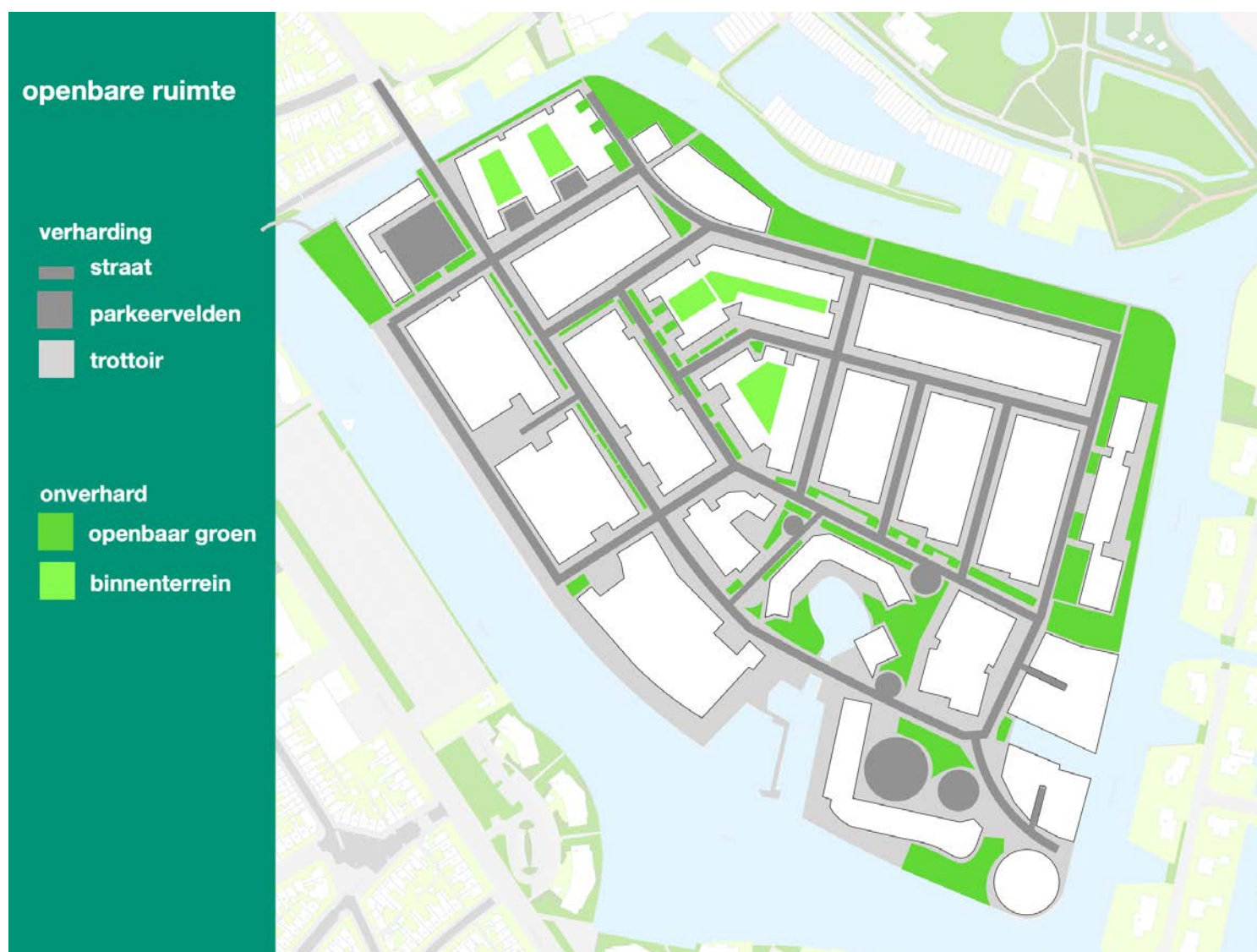




STRAATBEELD EN ORIENTATIE

Over het algemeen dragen bergingen en garageboxen niet bij aan een prettig straatbeeld. Dit is met name het geval als er geen direct zicht is vanuit de woningen op de straat of het plantsoen. Ook de gesloten zijgevels en afscherming van achtertuinen hebben een vergelijkbaar effect op het straatbeeld.





GROENKWALITEIT

Het plantsoen langs het water en de bomen langs de Vrijbouterstraat dragen in belangrijke mate bij aan het groene karakter. De woonstraten met bomen, hagen en groenstroken ondersteunen dit beeld, waarbij het opvalt dat in de Drakenstraat geen bomen staan. Het groen van het centraal gelegen binnenterrein is enigszins verborgen.



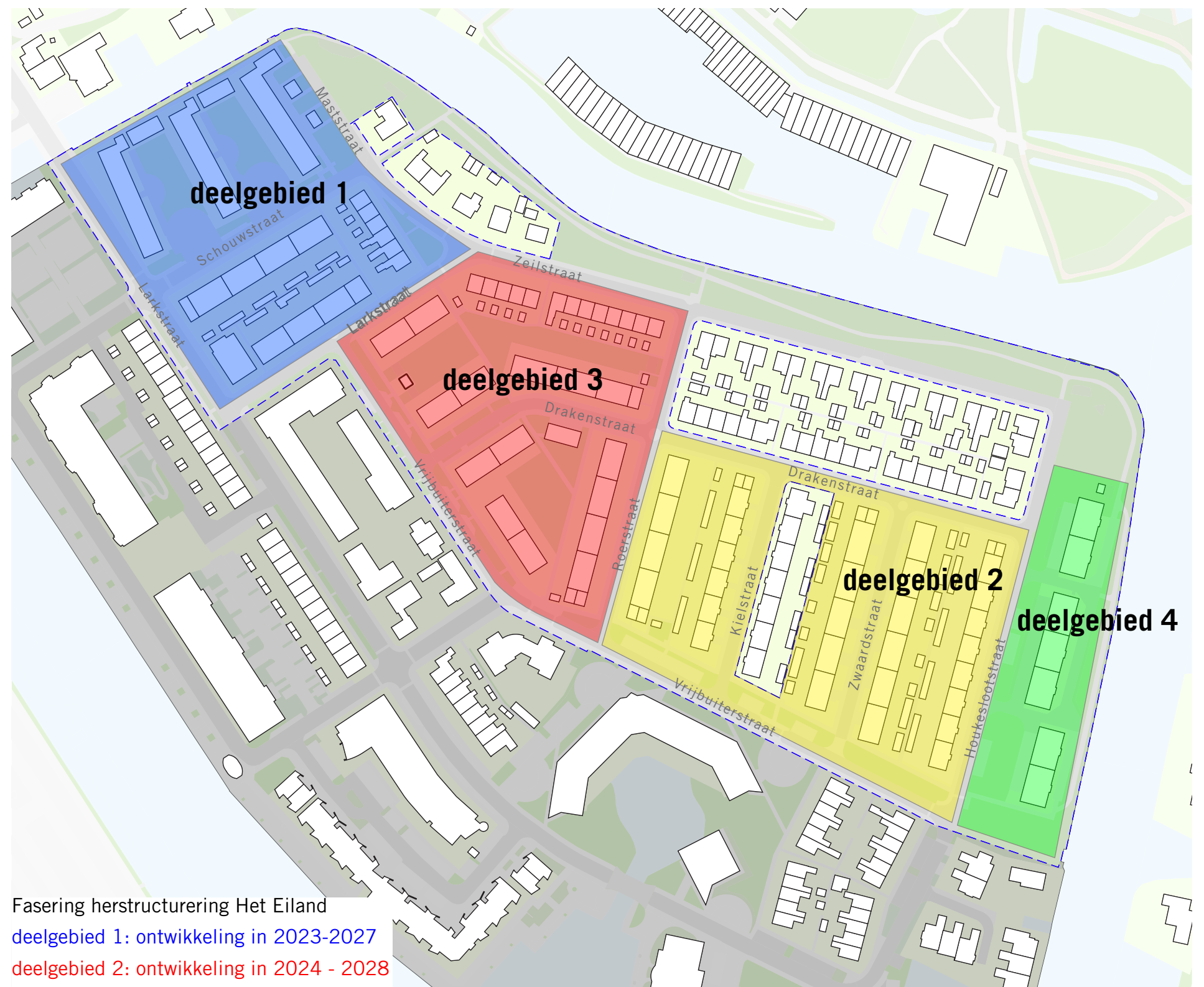
2 **AMBITIE**

AMBITIE

De wijkvernieuwing is een impuls voor een groene, toekomstbestendige wijk waar het fijn leven is. Daarnaast is het de ambitie om de leefbaarheid en duurzaamheid in de woningen te verbeteren met behoud van het sociaal en betaalbare karakter.

Woningbouwprogramma

De woningen van Elkien in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het bezit van Elkien op het Eiland betreft 322 huurwoningen, die in aanmerking komen voor herstructurering. De nieuwbouw in het plan zal voor een groot deel bestaan uit appartementen. De bouwvorm en de hoogte zal variëren om zo goed mogelijk aan te sluiten op de omgeving. Daarnaast kunnen ook rijenwoningen voor 1- of 2 persoons huishoudens worden gebouwd. Bij de uitwerking van een deelgebied kan op basis van de dan geldende inzichten en uitgangspunten het aantal woningen en het type woning worden bepaald.



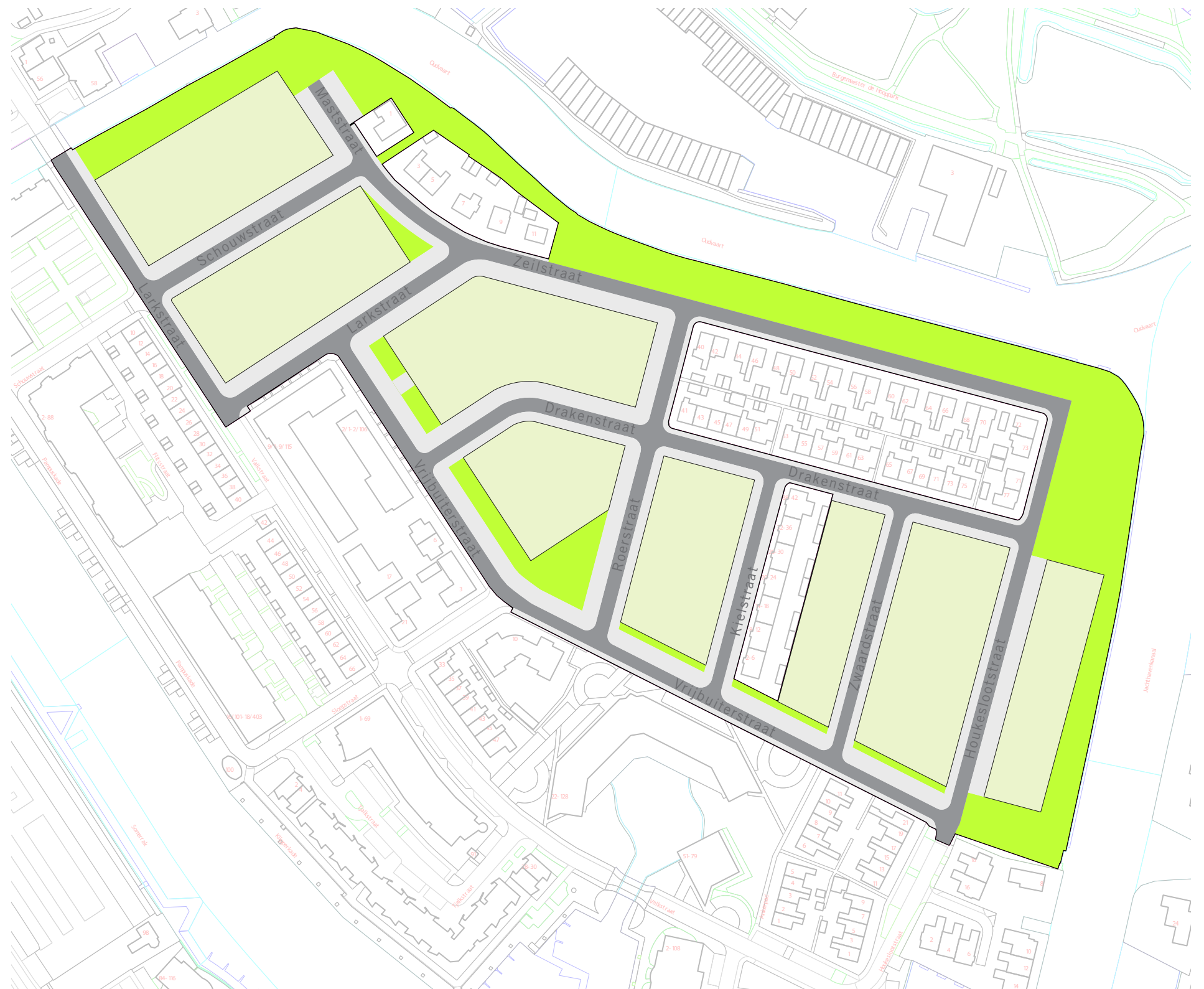
Fasering herstructurering Het Eiland
deelgebied 1: ontwikkeling in 2023-2027
deelgebied 2: ontwikkeling in 2024 - 2028
deelgebied 3: ontwikkeling in 2028-2029
deelgebied 4: ontwikkeling ntb

0 20 40 60 80 100m
schaal 1:2000 / A3

RAAMWERK

Om haalbare plannen voor de toekomstbestendige wijk te maken, worden de kaders vastgelegd in een stedenbouwkundig raamwerk. Het raamwerk gaat uit van een onderscheid tussen de openbare ruimte en bouwvelden, waarbinnen in verschillende fases, woningen kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk is dus géén uitgewerkt stedenbouwkundig verkavelingsplan voor het plangebied, maar een ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen in de toekomst mogelijk zijn. De exacte planuitwerking vindt plaats op het moment dat een deelgebied 'aan de beurt is'. Het raamwerk is flexibel waardoor deelgebieden gefaseerd kunnen worden ontwikkeld en oud en nieuw naast elkaar kunnen bestaan.

De bouwvelden worden gefaseerd ontwikkeld. De ontwikkeling van een bouwveld kan worden gezien als deeluitwerking binnen het raamwerk. Op deze manier is het raamwerk toekomstbestendig en laat het ruimte voor verschillende scenario's per bouwveld, maar altijd binnen de vooraf vastgestelde randvoorwaarden van het raamwerk.



STRAATBEELD EN PARKEREN

Het huidige stratenpatroon van de wijk is leidend. Enerzijds in verband met de bestaande ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen en het rioleringsstelsel, anderzijds om een gefaseerde planontwikkeling in verschillende deelgebieden mogelijk te maken. Bij de herontwikkeling van de wijk liggen de straten al dan niet in een nieuw profiel op dezelfde plek. In het raamwerk is ruimte gereserveerd om het parkeren te optimaliseren. In de huidige situatie wordt veel op straat en op de stoepen geparkeerd. Dat laatste is ongewenst en gaat ten koste van de ruimte voor de voetganger. In het raamwerk is in de straatprofielen ruimte gereserveerd om tot een goede parkeeroplossing te komen. De gereserveerde ruimte biedt nog flexibiliteit om dit op verschillende wijzen in te richten.



In het raamwerk is een optimalisatie van de parkeeroplossing mogelijk. In de straatprofielen is ruimte gereserveerd om het parkeren kwalitatief te verbeteren. Dat is één van de redenen waarom het raamwerk uitgaat van ruimere straatprofielen. Op die manier is er extra ruimte voor auto's zonder dat dit ten koste gaat van het groen. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt dat er voldoende ruimte is voor voetgangers.

Op de kaart van het raamwerk is te zien waar rekening is gehouden met een ruimtereservering voor parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van een deelgebied wordt duidelijk hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op dat moment wordt een inrichtingsplan gemaakt voor de

openbare ruimte waarin het groen, verharding en het parkeren in balans en overeenkomstig met de bebouwing worden vormgegeven.

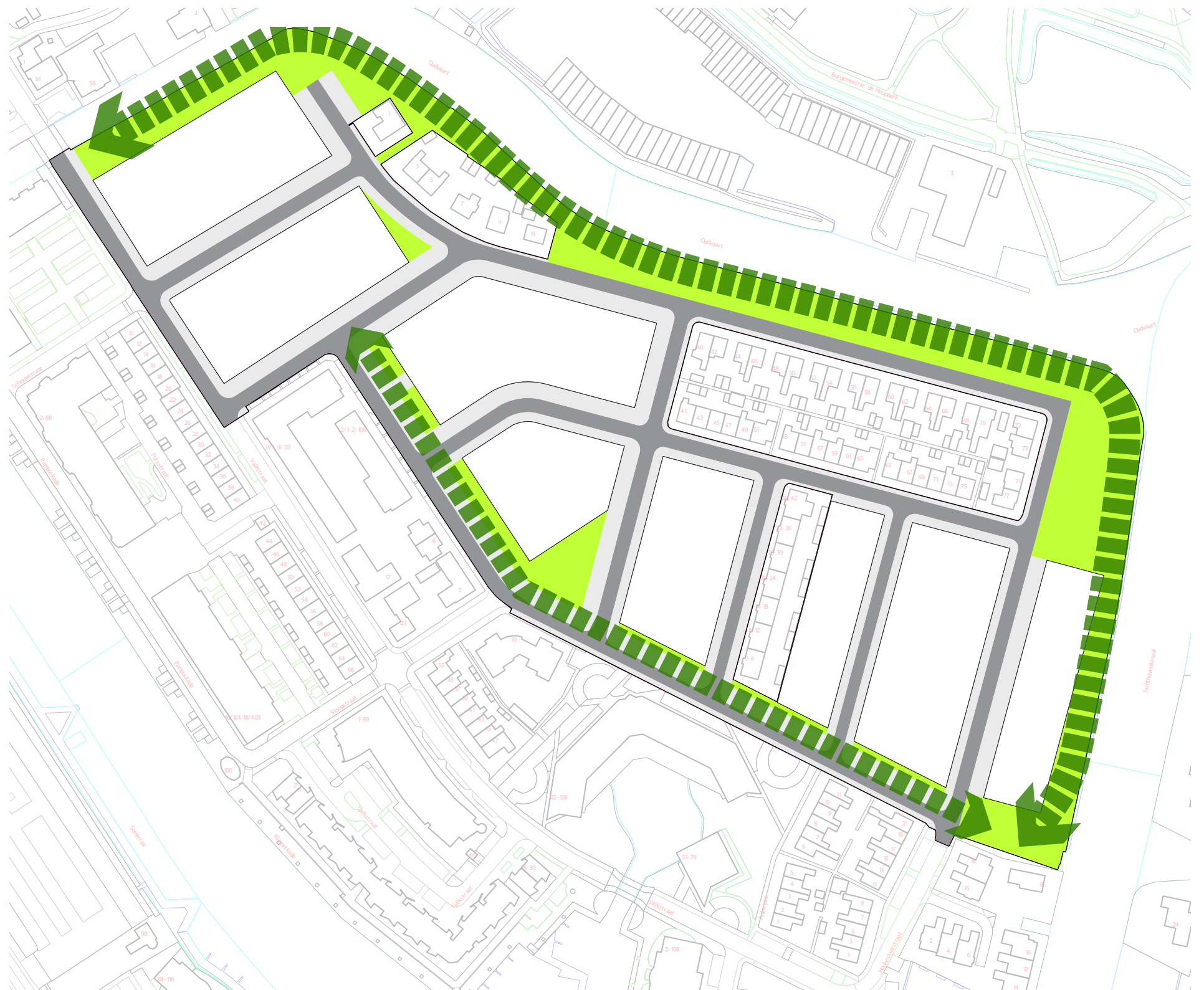


GROEN

Het Eiland blijft een groene wijk, het bestaande groen is onderdeel van de nieuwe plannen en wordt als dusdanig vastgelegd in het raamwerk. Daarnaast worden ook nieuwe groenzones toegevoegd als onderdeel van het raamwerk.

In het raamwerk is gekeken waar mogelijkheden liggen voor extra groen en bomen. Door de bebouwing op een aantal plekken verder van de straat te plaatsen ontstaat ruimte voor een groenstrook of een speelterrein. Dat maakt de wijk aantrekkelijk en uitnodigend. De groenzones staan met elkaar in verbinding waardoor een rondje door de wijk aantrekkelijk wordt gemaakt. De bestaande bomen worden zo veel en zo goed mogelijk ingepast.

Aan de noordzijde van het plangebied is het plantsoen verbreed zodat het hier als voetganger aantrekkelijker wordt om langs het water te lopen. In de uitwerking van een deelgebied wordt de indeling van groen, gebouwen en parkeren verder uitgewerkt.



3 BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is onder te verdelen in het openbaar groen en de ruimtereservering voor de infrastructuur. De grijze zonering op het kaartbeeld geeft de bandbreedte weer waarbinnen de verharding gerealiseerd moet worden. Dit bestaat uit de rijbaan, het trottoir, voet- en fietspaden en de parkeerplaatsen. De groene zonering is in het bestemmingsplan bestemd met groen en bedoeld voor de openbare groenstructuur op wijkniveau.

Bewoners en bezoekers waarderen het huidige groen in de wijk. In het stedenbouwkundig raamwerk is ruimte gemaakt om meer groen en bomen toe te voegen. Bijvoorbeeld aan de Vrijbuitenstraat of langs het water. Dit biedt de mogelijkheid voor nieuwe routes door de wijk.

In de huidige situatie is er binnen het plangebied niet altijd voldoende ruimte voor parkeren, waardoor op de stoep geparkeerd wordt. Binnen het stedenbouwkundig raam is rekening gehouden met de ruimtereservering voor het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden geformaliseerd waardoor dubbelgebruik en onveilige situaties zo veel mogelijk voorkomen worden.

Leidende principes:

- De huidige opzet van de openbare ruimte blijft gerespecteerd; waar mogelijk wordt extra ruimte gemaakt voor de voetganger
- Er wordt een veilige en groene buitenruimte nagestreefd; gericht op de voetganger
- Beschermden bomen worden meegenomen in de ontwikkeling, waar mogelijk worden huidige bomen zoveel mogelijk ingepast.



IDENTITEIT



Bestaande te versterken kwaliteiten in de wijk

ROUTES EN VERBLIJFSKWALITEIT

Leidende principes:

Het plan bouwt voort op de bestaande structuur; waarbij er aandacht is voor routes en verblijfskwaliteit:

- Bij de entree van de wijk verruimen we de route langs het water. Door de oever meer ruimte te geven wordt de verbinding met het noordelijk deel aantrekkelijker.
- In de Vrijbouterstraat maken we meer ruimte voor het groen; door deze centrale verbinding in de wijk doorte zetten in de Larkstraat vergroten we het netwerk voor de voetganger.
- Halverwege de Vrijbouterstraat -ter hoogte van de Roerstraat- is er ruimte voor een plantsoen. Hiermee markeren we de centrale plek in de wijk met groen en bomen. De inrichting moet bijdragen aan de verblijfskwaliteit.



- nieuwe boom (positie indicatief)
- huidige boom / inpasbaar

0 20 40 60 80 100m
schaal 1:2000 / A3

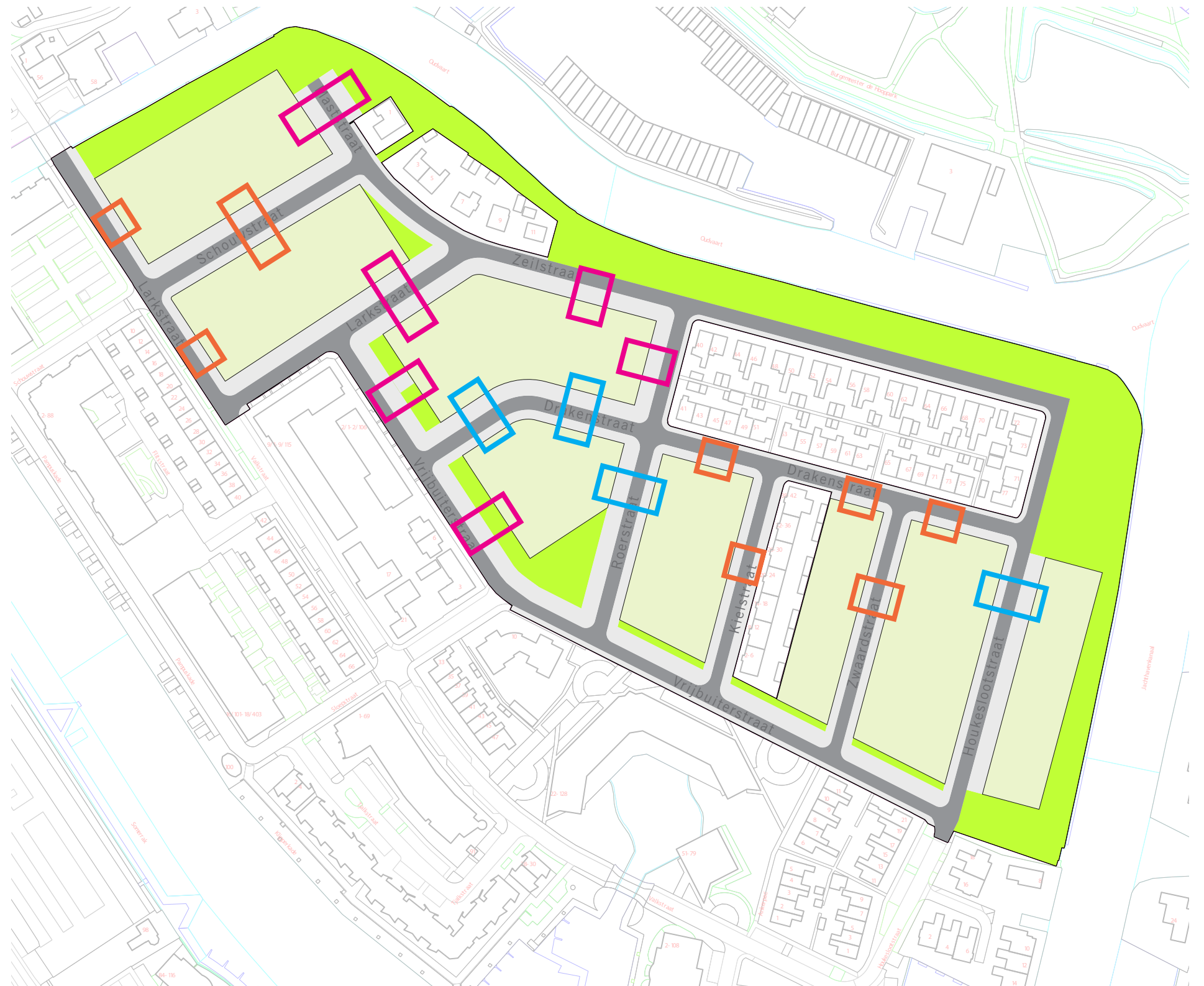
STRAATBEELD: ONTSLUITING EN PARKEREN

Leidende principes:

- De straten worden waar mogelijk verbreed. Op deze manier is er meer ruimte voor de voetganger, het groen en het parkeren.
- Parkeerplaatsen worden in principe vormgegeven in zogenaamde parkeerhavens; ze maken onderdeel uit van de strook tussen trottoir en rijbaan.
- Parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen; bij haaksparkeren worden maximaal 5 parkeerplaatsen geclusterd.
- In het beeldkwaliteitsplan zijn een aantal principeprofielen vastgelegd waar de maatvoering van de verschillende straten op is gebaseerd:

- profiel A - haaksparkeren eenzijdig of tweezijdig
- Profiel B - langsparkeren eenzijdig of tweezijdig
- Profiel C - combinatie van haaks- en langsparkeren

Op het kaartbeeld hiernaast is de positie van de profielen binnen het raamwerk weergegeven. Op de volgende pagina's worden deze profielen verbeeld.



STRAATBEELD: GROEN EN BOMEN

Leidende principes:

- De openbare ruimte wordt zo ingericht dat ze aantrekkelijk is voor de voetganger, met aandacht voor groen en bomen.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met maatregelen voor klimaatadaptie; een groene inrichting draagt bij aan het verminderen van hittestress en het vasthouden van regenwater.
- Voor het herinrichten van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van het “Kwaliteitshandboek inrichting openbaar groen Sudwest -Fryslan”
- Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd; beeldbepalende, bijzondere en monumentale bomen worden beschermd.



0 20 40 60 80 100m
schaal 1:2000 / A3

STRAATBEELD: OVERGANG OPENBAAR / PRIVÉ

Leidende principes:

- De overgang tussen de openbare ruimte en de bouwblokken bestaat uit een bufferzone
- De bufferzone wordt gemarkeerd met groen of een erfafscheiding als deze grenst aan het trottoir
- De inrichting is afgestemd op het ontwerp van de openbare ruimte als deze grenst aan een plantsoen of een binnenterrein



KLIMAATADAPTIE EN BIODIVERSITEIT

Leidende principes:

- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor maatregelen tegen hittestress en het vasthouden van regenwater
- De keuze voor planten, struiken en bomen is gericht op het vergroten van biodiversiteit; een variatie in soort, bloeiwijze en leeftijd wordt nagestreefd

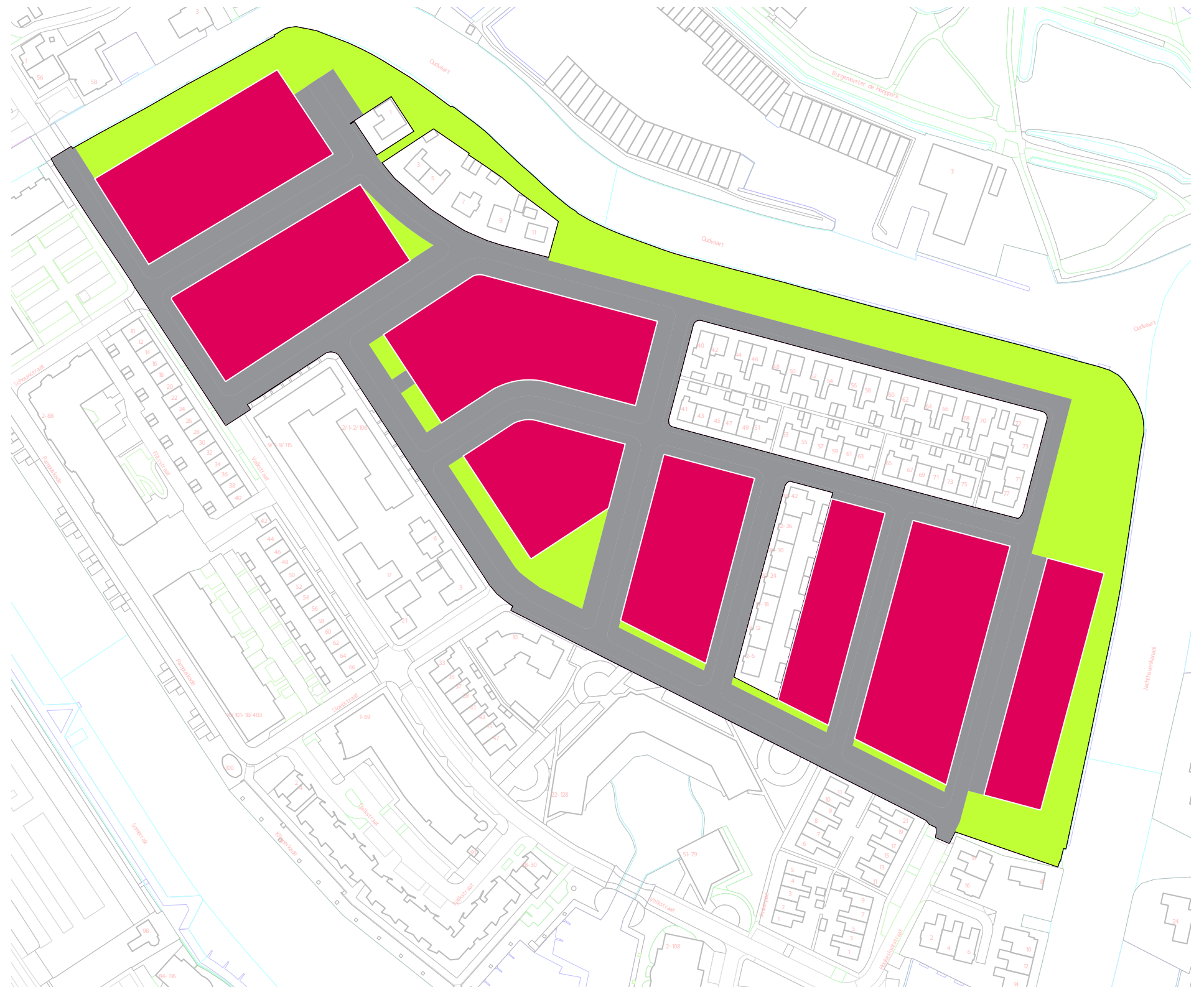
MATERIAALGEBRUIK

Leidende principes:

- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor hergebruik van bestaande materialen
- Voor de inrichting van de openbare ruimte worden de kaders door de gemeente bepaald, hiervoor zal een integraal kwaliteitsboek openbare ruimte worden opgesteld
- Verlichting, straatmeubilair en afvalbakken maken onderdeel van deze leidraad. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt hierop afgestemd

4 BEELDKWALITEIT OP NIVEAU VAN HET BOUWBLOK

Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat uit een onderscheid tussen de openbare ruimte en de bouwblokken. In het rood zijn de verschillende bouwblokken weergegeven die gefaseerd worden herontwikkeld. De regels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing zijn op basis van leidende principes beschreven en zijn van toepassing op alle bouwblokken.



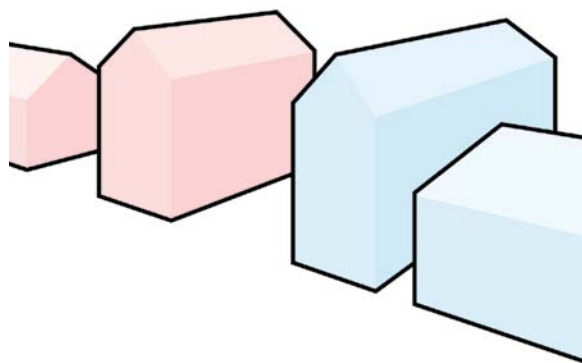
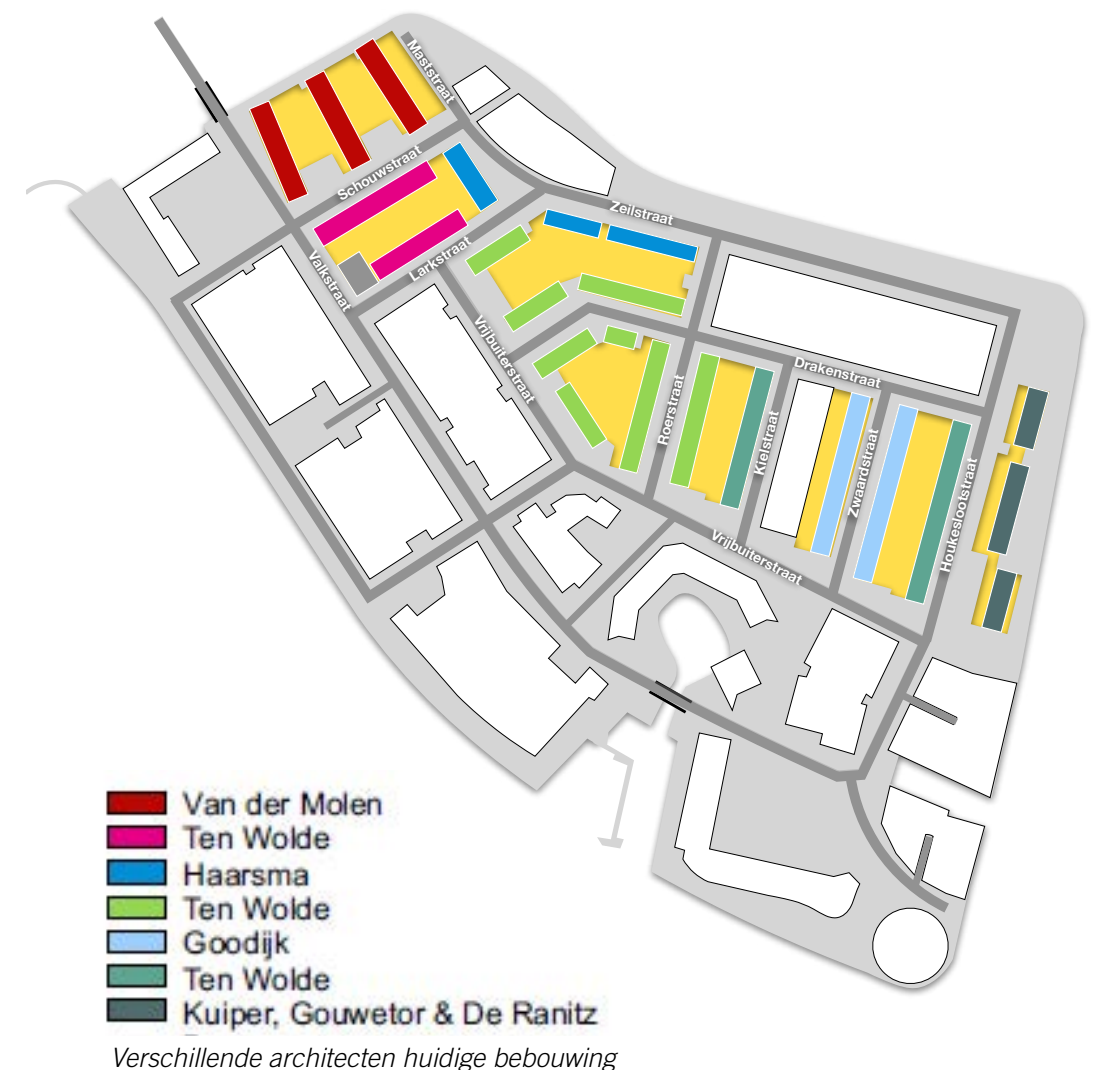
IDENTITEIT

De strokenbouw op Het Eiland is kenmerkend voor de tijd van zijn ontstaan met zijn traditionele bouwwijze met moderne decoratieve toevoegingen in de vorm van prefab betonnen elementen. Belangrijk is de verscheidenheid aan architectuur, ontworpen door verschillende (lokale) architecten, en de diverse bouwtypen die een staalkaart van woonvormen in de wederopbouw geven.

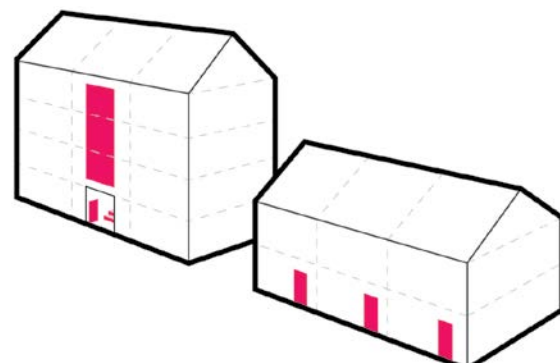
Meerdere architecten hebben een invulling gegeven aan het verkavelingsplan. Resultierend in een grote verscheidenheid in architectuur. Op de afbeelding hiernaast is per blok weergegeven welke architect verantwoordelijk is geweest voor het ontwerp. Bij de planontwikkeling vormt de architectuur- en cultuurhistorische waarde een inspiratie en uitgangspunt.

Leidende principes:

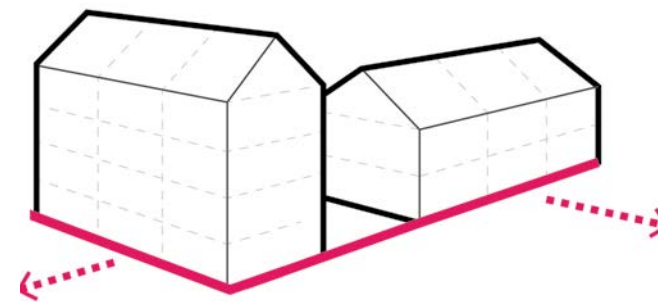
- In de architectuur zal het oorspronkelijke gedachtegoed herkenbaar blijven; een goede sociale woning met aandacht voor detail.
- De verscheidenheid aan architectuur wordt nagestreefd; de bouwblokken verschillen onderling maar binnen de bouwblokken is er sprake van samenhang.
- Het scala aan typologieën draagt bij aan de verscheidenheid; er is ruimte voor galerijwoningen, portiekwoningen en grondgebonden woningen.
- Het materiaal en kleurgebruik is geïnspireerd op de oorspronkelijke architectuur; rood metselwerk met accenten.
- De nieuwbouw is zoveel mogelijk gericht op de straat; gesloten (zij-)gevels en achterkantsituatie dienen te worden voorkomen.
- Waarde wordt gehecht aan de structuur van de straten; de afmetingen van de bouwblokken en de bijbehorende diepte is divers.



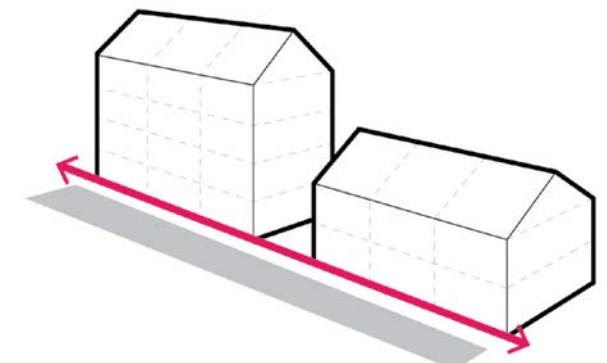
Verscheidenheid in
architectuur per bouwblok



Scala aan bouwtypologiën



Straatgerichte oriëntatie

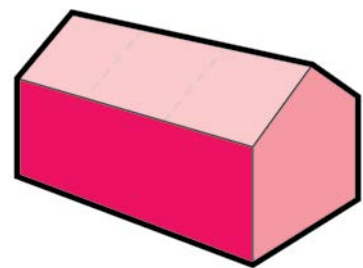


Stratenstructuur leidend

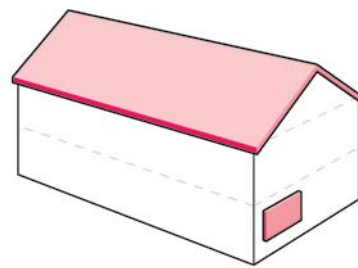
ARCHITECTUUR

Leidende principes:

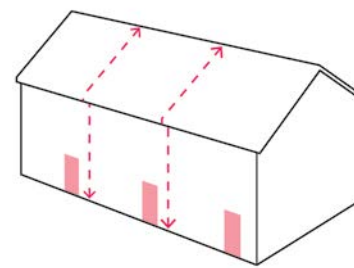
- Het merendeel van de bouwblokken heeft een éénduidig bouwvolume.
- Het blok kent een horizontale element bij de daklijn die de samenhang benadrukt (in de gevel of dakoverstek).
- Verticale geleiding in het gevelbeeld moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de individuele woning in het bouwblok, waardoor iedere individuele woning binnen de collectiviteit van het blok herkenbaar is.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.
- Een verticale geleiding van het woongebouw krijgt gestalte door een plastische vormgeving van entrees,



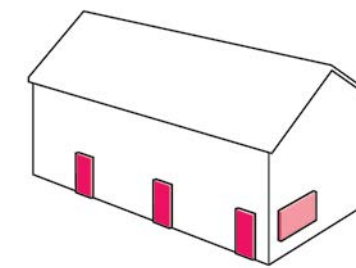
Vorm



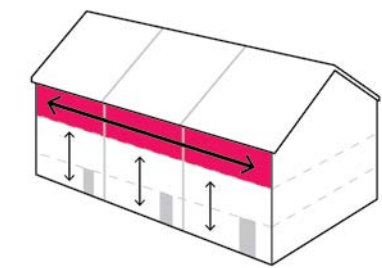
Beëindiging



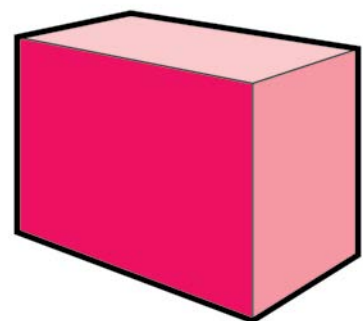
Geleiding



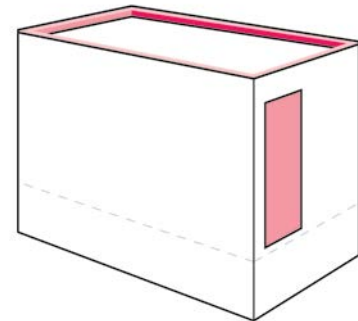
Plasticiteit



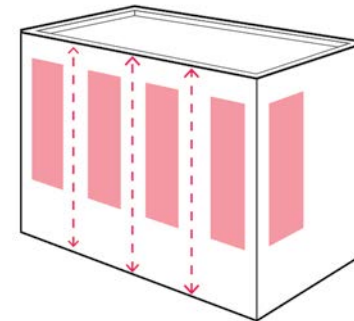
Herhaling



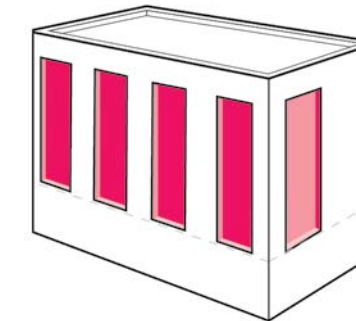
Vorm



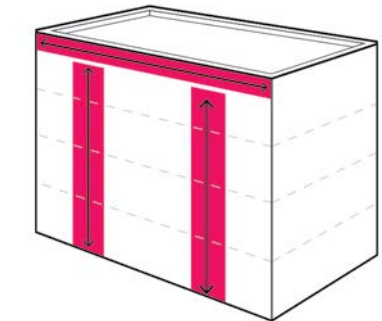
Beëindiging



Geleiding



Plasticiteit

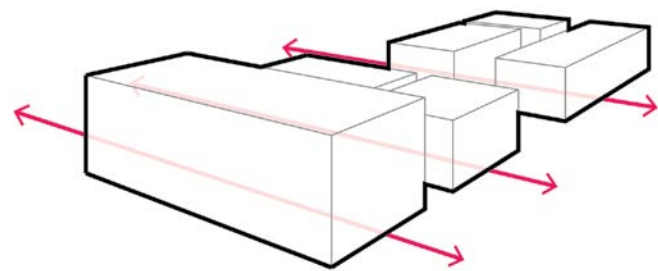


Herhaling

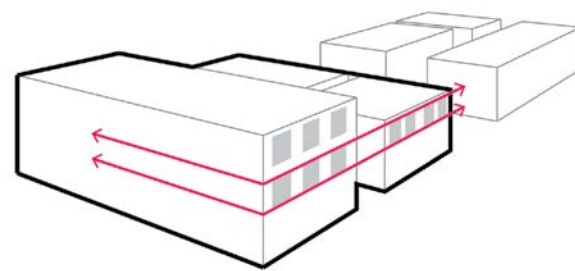
VOLUME, ENSEMBLEWERKING

Leidende principes:

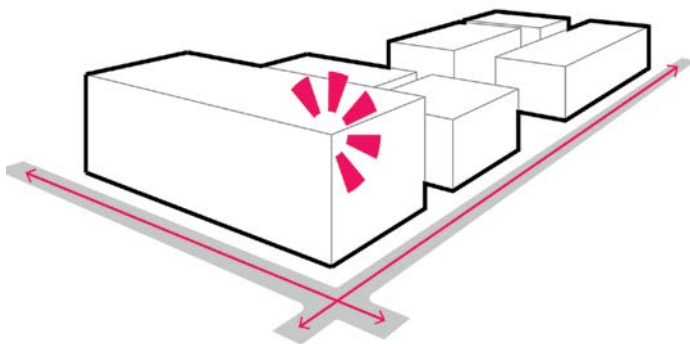
- De opzet van de bouwblokken sluit zoveel mogelijk aan bij het huidige straatbeeld, en biedt ruimte voor een verbetering van de orientatie op de straat.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- De bouwhoogte wordt bepaald door de plek in de stedenbouwkundige structuur: de meest prominente plek in de hoofdstructuur kan worden gemarkeerd met een hoogteaccent.
- Binnen de bouwblokken zijn de hoogteverschillen beperkt, met uitzondering van de bouwblokken waar mogelijk een accent kan worden gerealiseerd.



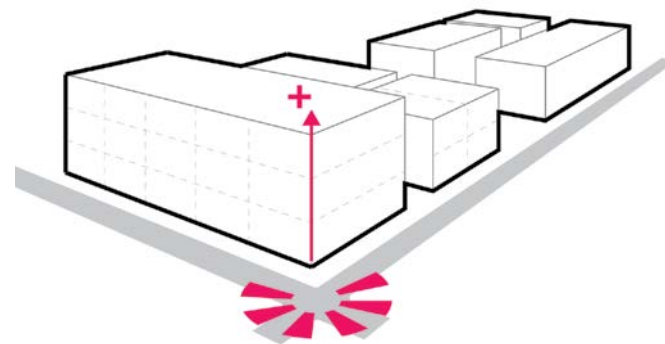
Bouwblokken zijn georiënteerd op de straat



Samenhang binnen bouwblokken



Markering met hoogteaccent



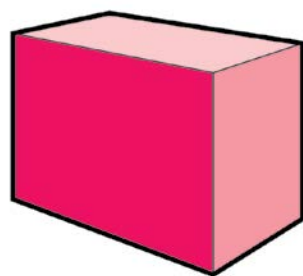
Beperkte bouwhoogte, met uitzondering van accenten



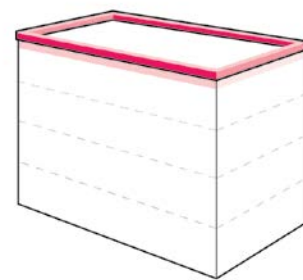
DAKVORM

Leidende principes:

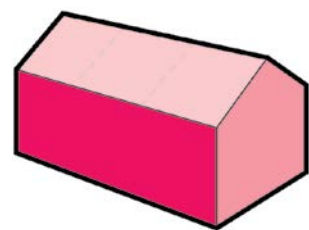
- Een groot deel van plangebied kent een platte afdekking, een uitzondering is gemaakt voor het bouwveld aan de oostzijde van de Roerstraat en aan de westzijde van de Houkeslootstraat waar een kapvorm verplicht is.
- Bij een platte afdekking moet aandacht zijn voor de dakrand, met een duidelijke beëindiging van het volume. Dit kan door middel van een overstek of door het accentueren van de bovenste rand van de gevel met een afwijkend metselverband of reliëf.
- Bij de verplichte kapvorm is een zadeldak in de straatrichting met een overstek van toepassing. Hierbij vormen de huidige bouwblokken aan de Houkeslootstraat en de Kielstraat de referentie.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn om deze reden identiek binnen het dakvlak.



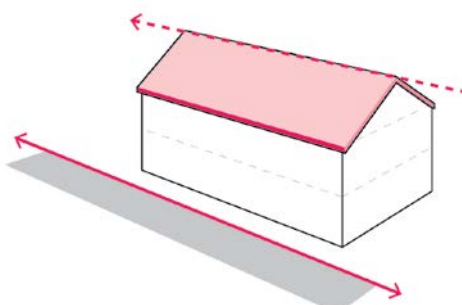
Plat dak hoofdvorm



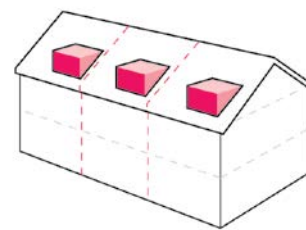
Dakvorm draagt bij aan beëindiging volume



Dak met kap als uitzondering



Nok volgt de straat richting



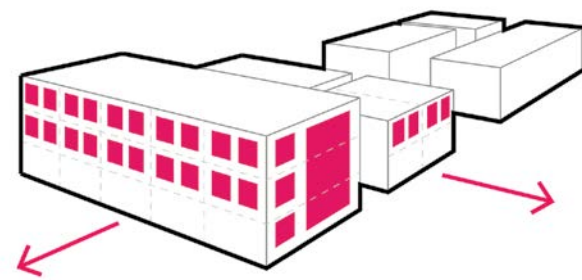
Dakkapellen markeren woning



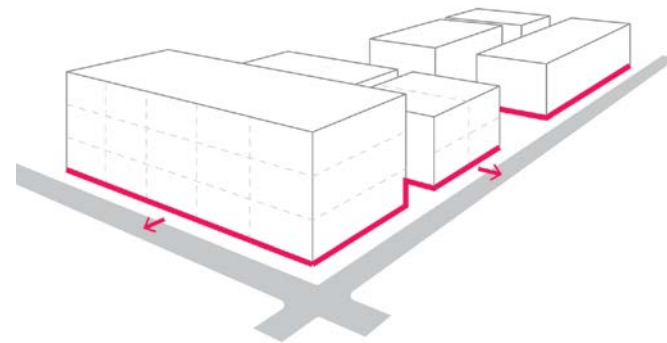
ORIËNTATIE EN ONTSLUITING

Leidende principes:

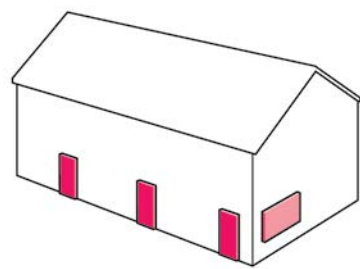
- Bouwblokken zijn zoveel mogelijk alzijdig ontworpen, met specifieke aandacht voor de beëindiging in kopgevels en zijgevels.
- De woningen zijn zoveel mogelijk straatgericht.
- De grondgebonden woningen en de woningen in de plint zijn zoveel mogelijk individueel ontsloten.
- De centrale ontsluiting bij de portiekwoningen en de galerijen hebben een relatie met de straat.



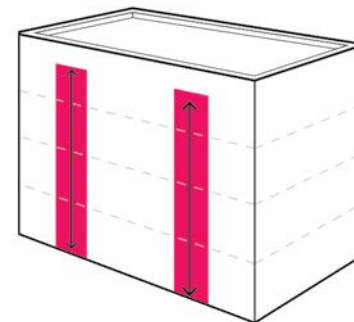
Alzijdige orientatie



Woningen gericht op straat



Woningen zoveel mogelijk
individueel ontsloten op straat



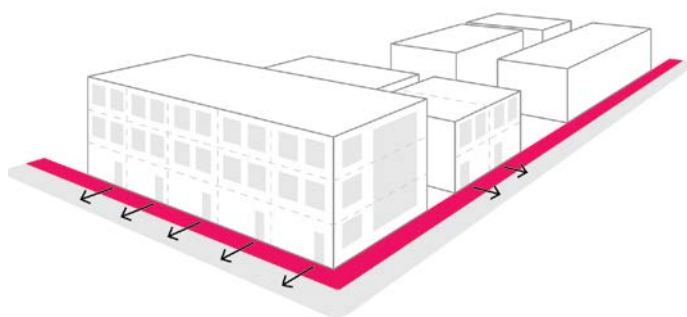
Portiek- en galerijwoningen
centrale ontsluiting op straat



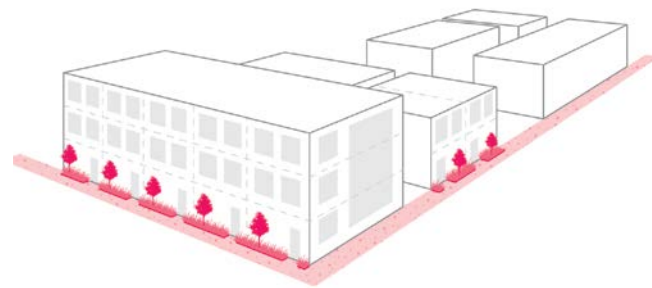
PLINT EN VOORTUIN

Leidende principes:

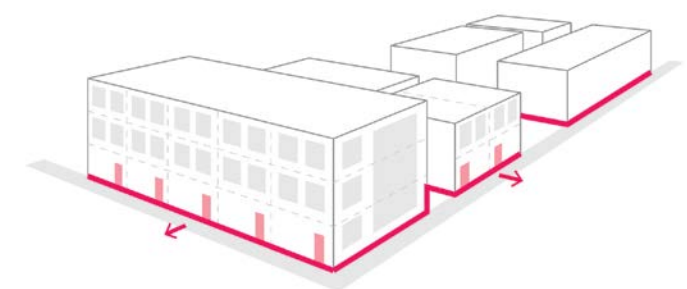
- Rondom de bouwblokken is een zone gedefinieerd die de overgang vormt naar de openbare ruimte.
- Deze kan ingericht worden als tuin, entreegebied of als collectieve tuin als onderdeel van het bouwblok.
- De afscheiding met de openbare ruimte wordt verduidelijkt met een haag, muurtje of hekwerk die onderdeel uitmaakt van het ontwerp van het bouwblok.
- De straat gerichte plint van de bouwblokken bevat hoofdzakelijk woningen.
- Bij een eventuele berging aan de straatgerichte zijde kent de plint voldoende straatgerichtheid en geleding en worden gesloten straatgevels vermeden.
- De woningen op begane grond hebben de voordeur zoveel mogelijk aan de straat.



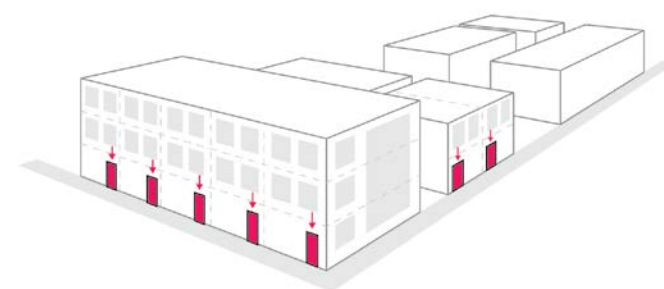
Overgangszone langs gevel
openbaar naar privé



Tuininvulling overgangszone



Woningen in de plinten aan
de straat



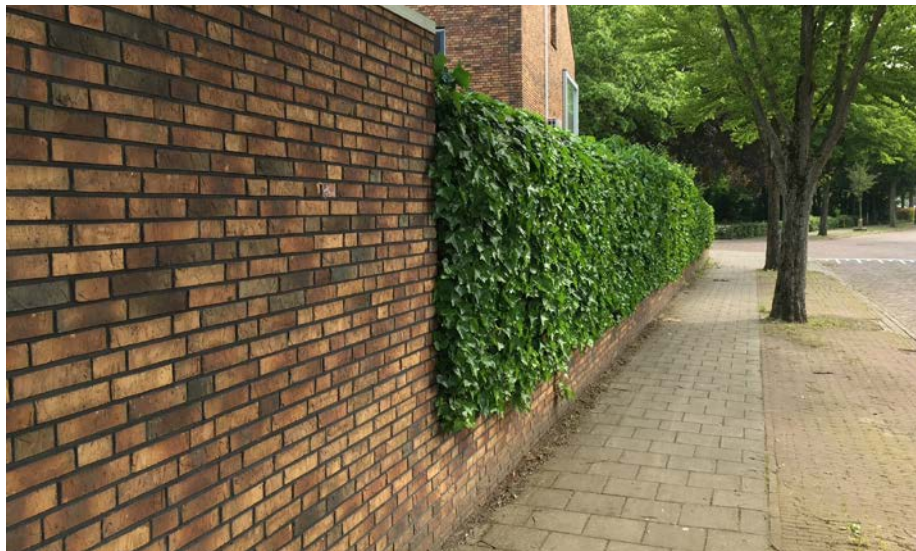
Voordeuren woningen zoveel
mogelijk aan de straat



ERFAFSCHEIDING

Leidende principes:

- Erfscheidingen vormen onderdeel van het bouwblok waarbij materiaal, kleur en hoogte zorgvuldig zijn afgestemd op het ontwerp van het bouwwerk.
- De hoogte aan de straatzijde is beperkt zodat de woningen in de plint zichtbaar zijn.
- Aan de voorzijde van het blok zijn hagen als afscheiding verplicht, grenst het blok aan openbaar groen dan is ook een muurtje of hekwerk toegestaan.

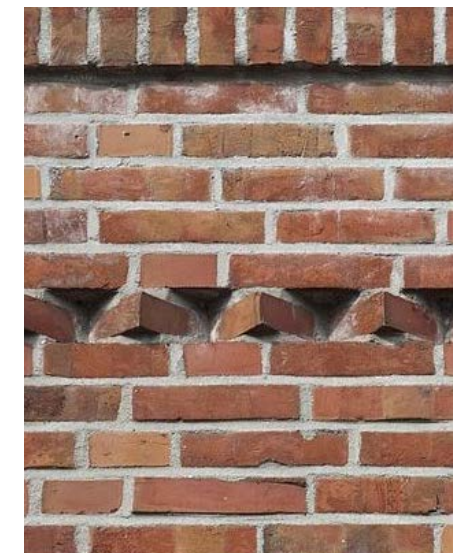


MATERIAALGEBRUIK

Baksteen ligt als gevelmateriaal voor de hand. Baksteen is een tijdloos en duurzaam materiaal, dat goed aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing en bijdraagt aan een warme uitstraling van de wijk. Bovendien wordt het door de ruime toepassingsmogelijkheden van baksteen mogelijk een genuanceerd verschil aan te brengen tussen de bouwblokken. In de pre-fab bouw zijn er door middel van bijvoorbeeld steenstrips en metselrobots mogelijkheden om met behulp van moderne bouwmethodes snel en efficiënt een klassiek beeld te realiseren.

Leidende principes:

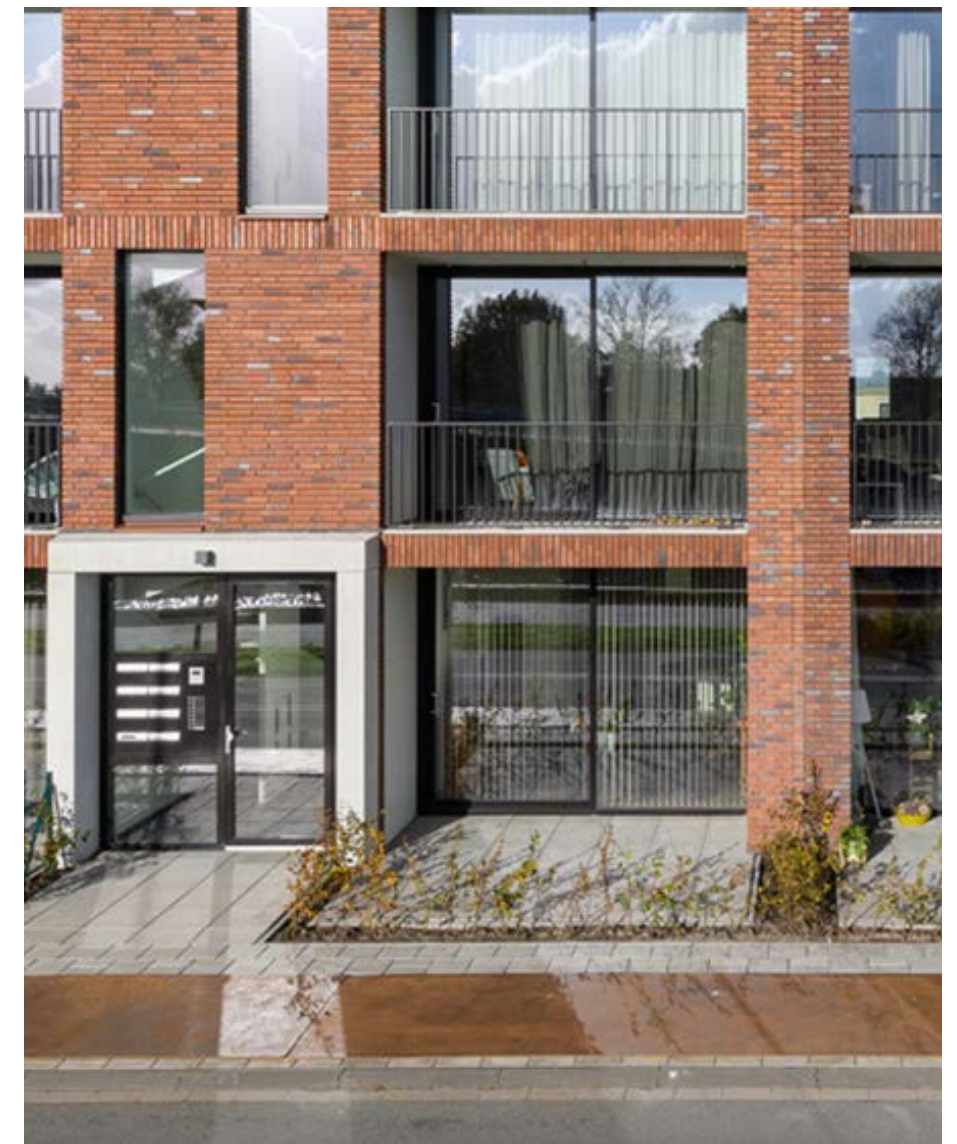
- De bouwblokken worden in metselwerk uitgevoerd; metselverbanden en baksteen formaat staat vrij
- De rode kleur is uitgangspunt, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel
- Accenten in de gevel vormen een contrast met de rode bakstenen; Door gebruik te maken van een lichte kleur, het toepassen van reliëf of afwijkende formaten en metselverbanden.
- De afwerking van een schuin dakvlak vindt plaats met rode dakpannen, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk



GEVELBEELD

Leidende principes:

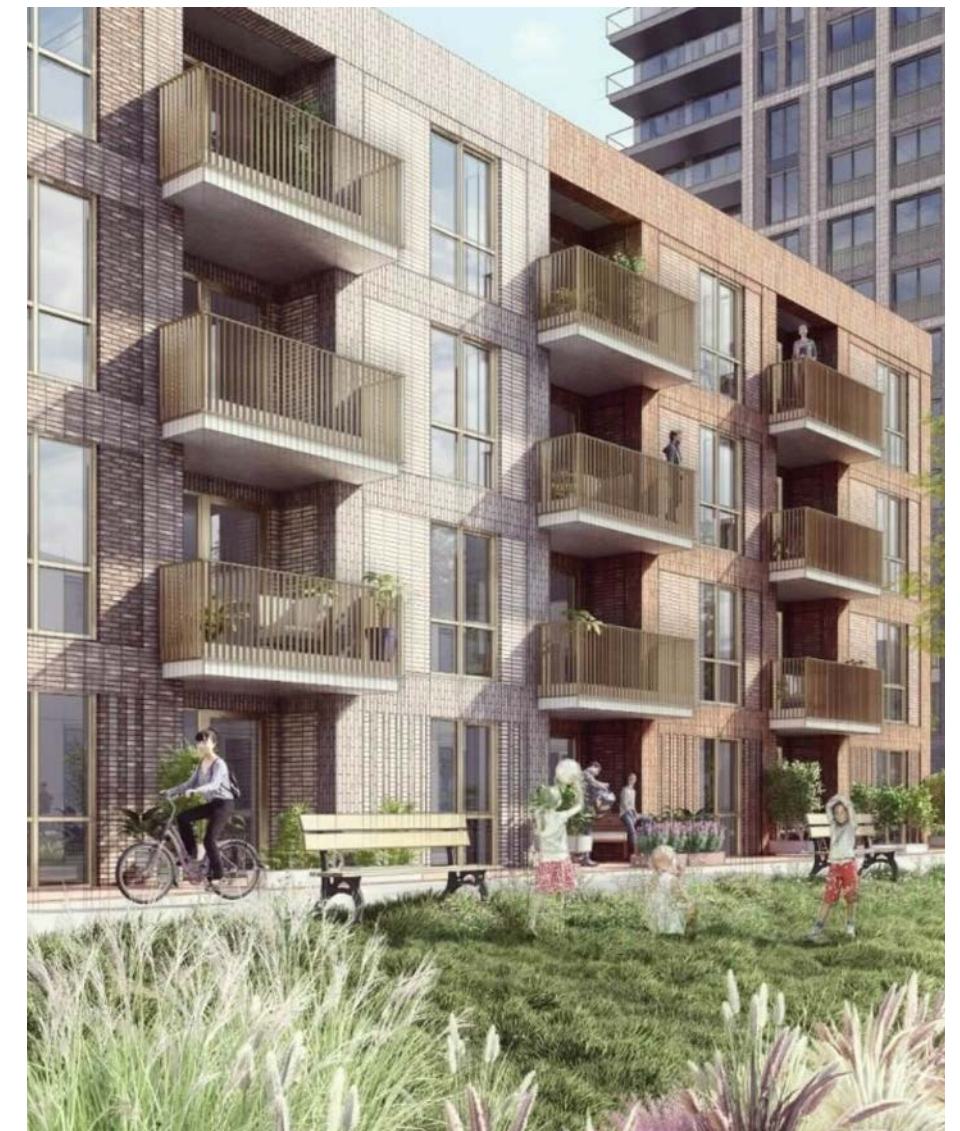
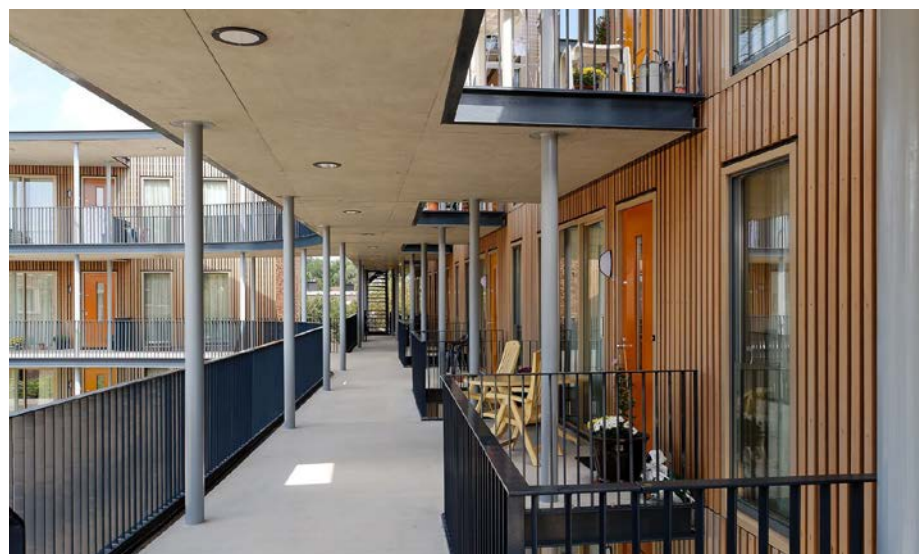
- Alle gevels van een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat. Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevels.
- Er is specifiek aandacht voor een gelaagd gevelbeeld; verdiepte vensters en/of reliëf in de gevels dragen hieraan bij.
- De plinten zijn aantrekkelijk vormgegeven waarbij een gesloten gevelbeeld dient te worden voorkomen.
- De entree van een portiek en galerij wordt vormgegeven als accent.



BALKONS EN GALERIJEN

Leidende principes:

- Balkons en galerijen maken integraal onderdeel uit van het gevelbeeld, een hekwerk is mogelijk maar ook een gesloten borstwering is denkbaar.
- Aan de straatzijde moet voorkomen worden dat het beeld wordt gedomineerd door een galerij; in dat geval ligt de galerij binnen het gevelvlak en de lengte is beperkt tot circa 8 woningen.



BERGINGEN EN GEBOUWDE NUTSVOORZIENINGEN

Leidende principes:

- Bergingen en gebouwde nutsvoorzieningen worden in principe geïntegreerd binnen het bouwblok waarbij specifieke aandacht is voor de positie en de manier waarop ze het gevelbeeld bepalen.
- Er is aandacht voor het gevelbeeld waarbij gesloten vlakken aan de straatzijde zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.
- Nutsvoorzieningen in de openbare ruimte hebben niet de voorkeur; indien dit onvermijdelijk is dan maken ze onderdeel uit van het inrichtingsplan van de openbare ruimte. De nutsgebouwen zijn zorgvuldig ingepast en opgetrokken in rode baksteen eventueel aangevuld met prefab betonnen elementen.
- Zelfstandige bergingen bij een bouwblok zijn toegestaan in de tuinen of binnenterrein die geen onderdeel vormen van de openbare ruimte. Ze maken deel uit van het ontwerp van het bouwblok waarbij materialen en kleur zijn afgestemd.



DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTIE

Leidende principes:

- Er is aandacht voor duurzaamheid in de brede zin; het hergebruik van sloopmateriaal, het toepassen van milieuvriendelijke materialen en energiezuinig ontwerpen vormt de norm.
- Het industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD- bouwen) heeft vanuit oogpunt van hergebruik en onderhoud de voorkeur.
- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in of aan de gevel.



Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de inrichting van de openbare ruimte. Het document geeft de contouren van het stedenbouwkundig plan weer, maar legt zich niet vast op de definitieve maatvoering van de bouwblokken.

RHO ADVISEURS

