

Copijn
DE VRIES EN VERBURG



BEELDQUALITEITSPLAN
NUTRIJAGE UITBREIDING DORP



BEELDKWALITEITSPLAN NUTRIHAGE

PROJECT

Nutrihage Uitbreiding Dorp

Beeldkwaliteitsplan

PROJECTNUMMER

17.T0517

DATUM

5 juni 2019

COPIJN TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

DE VRIES EN VERBURG ONTWIKKELING B.V.

EGM ARCHITECTEN

TEN BRINKE VASTGOEDONTWIKKELING





‘Elke plek heeft een geschiedenis
en biedt nieuwe mogelijkheden
voor de toekomst.’

INHOUDSOPGAVE

1. ACHTERGROND	5	4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING TOETSINGSCRITERIA	19
1.1 Inleiding	5	4.1 Inleiding	19
1.2 Doelstelling beelkwaliteitsplan	5	4.2 Beoogde architectuurstijl	21
2. PROJECTGEBIED	6	4.3 Beoogd materiaalgebruik	23
2.1 Ligging	6	4.4 Toetskaart	25
2.2 Huidige situatie en gebiedskenmerken	7	4.5 Stads wonen	27
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11	4.6 Straat wonen type 1	29
3.1 Visie	11	4.7 Straat wonen type 2	31
3.2 Algemene karakteristiek en programmaonderdelen	11	4.8 Straat wonen type 3 2-kappers	33
3.3 Stedenbouwkundige structuur	11	4.9 Kade wonen	35
3.4 Openbare ruimte en groenzones	12	4.10.1 Bijgebouwen op en aanbouwen	37
3.5 Verkeersstructuur	13	4.10.2 Zijerf- en achterafscheidingen	37
3.6 Bomen en beplantingen	14	5. BEELDKWALITEITSCRITERIA OPENBARE RUIMTE	39
3.7 Waterplan	15	5.1 Hoofdontsluitingsweg / rand	40
3.8 Ondergrondse infrastructuur	16	5.2 Woonstraten	44
3.9 Speelplekken	17	5.3 Kade	47
		5.4 Entree	50
		5.5 Park	54

1. ACHTERGROND

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het project 'Nutrihage - Uitbreiding Dorp', een nieuwbouwlocatie in de gemeente Zoetermeer. Dit beeldkwaliteitsplan is een nadere invulling van het (ontwerp) bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Doelstelling voor de nieuwe stedenbouwkundige inrichting is de kwaliteiten uit het heden en de toekomst aan elkaar te koppelen. In de huidige situatie is het gebied vrij toegankelijk voor bewoners uit de omgeving. Deze kwaliteit zal in dit beeldkwaliteitsplan worden gewaarborgd, de parkachtige kwaliteit komt terug in de planvorming. EGM architecten en Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten hebben in opdracht van De Vries en Verburg dit beeldkwaliteitsplan opgesteld om een hoge ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

1.2 DOELSTELLING BEELDKWALITEITSPLAN

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het formuleren van toetsingscriteria voor de ontwikkellocatie 'Nutrihage - Uitbreiding Dorp'. Hiermee wordt een kader gecreëerd waarbinnen de nieuwe ontwikkeling kan worden vorm gegeven en de beeldkwaliteit wordt gegarandeerd.

Binnen de kaders hebben architecten alle ontwerpvrijheid. Het spreekt voor zich dat niet alle bouwplannen tegelijkertijd van start zullen gaan. Dit betekent dat er veel aandacht moet worden geschonken aan de fasering, maar dat ook de onderlinge samenhang bewaakt moet worden.

Binnen de lange periode van ontwikkeling kunnen zich veranderingen voordoen van uiteenlopende aard. Veranderingen, zoals wijzigingen in het maatschappelijke krachtenveld of conjunctuurschommelingen, vereisen ook een zekere flexibiliteit van het ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Ontwerp en beeldkwaliteit zijn daardoor te gebruiken als een leidraad en een samenhangend referentiekader voor toekomstige beslissingen, voor de kwaliteitsbewaking ten aanzien van de gebouwde en openbare ruimte, voor de verdere planvorming en voor de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige recreatieve ruimte waarin iedereen graag verblijft.

De aspecten waar de ruimtelijke kwaliteit van wordt bepaald zijn:

- De randen van het projectgebied
- De erfgronden
- De openbare ruimte in de woonwijk
- De uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing
- De parkeervoorzieningen
- Het te ontwikkelen park

1.3 UITGANGSPUNTEN EN BELEIDSKADER

'Nutrihage - Uitbreiding Dorp' betreft een nieuwbouwlocatie voor wonen in verscheidene vormen: van grondgebonden woningen tot gestapelde woningbouw. De huidige bestemming is bedrijventerrein en groen. Voor het gebied dient het bestemmingsplan te worden aangepast conform de WRO. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt tussen De Vries en Verburg en de gemeente. Inmiddels is er een Ontwerp Bestemmingsplan gemaakt door RHO.

Het plangebied ligt in een strook langs de A12 die voornamelijk wordt gekenmerkt door bedrijfshuisvesting en industrie. De aanwezigheid van bestaande industrie van Numico en de Rijksweg A12 hebben een grote invloed op planvorming en daaruit voortvloeiende invulling van het gebied. Het Nutricia terrein is zeer bedrijvig te noemen en er dient de nodige aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het nieuw te realiseren woonmilieu.

De Basisinrichting Openbare Ruimte (BIOR), opgesteld in 2015 door de gemeente Zoetermeer, geeft veel richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Waar nodig zal in dit BKP worden verwezen naar dat document.

2. PROJECTGEBIED

2.1 LIGGING

Het projectgebied 'Nutrihage - Uitbreiding Dorp' is gelegen in Zoetermeer, grenzend aan de bestaande Zeeheldenbuurt, de A12, de fabrieken van Nutricia en de Rokkeveenseweg. Via de Rokkeveenseweg ligt het station, via een fietspad onder de A12 door, binnen loopafstand. De ontwikkellocatie is circa 60.000 m² groot. Het plan bevat een gemengde bebouwing: een combinatie van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en een parkgebied.

Het terrein is gelegen op de grens tussen de wijken Rokkehage en Dorp. Vanuit het vigerende bestemmingsplan zijn er geen regels gedefinieerd voor het te ontwikkelen terrein. In samenspraak met de gemeente wordt een nieuw bestemmingsplan opgezet.



Projectlocatie in de context van Zoetermeer.



Locatie Nutrihage Uitbreiding Dorp.

2.2 HUIDIGE SITUATIE EN GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied is een groene vlek in een dichtbebouwde en intensief gebruikte omgeving. Het aan de zuidzijde liggende terrein van de Nutricia fabriek vormt een groot contrast met de ontwikkellocatie. Aan de oostzijde wordt het terrein begrenst door een kantorencomplex. Het huidige noodgebouw, dat net het weiland in steekt, zal worden gesloopt. Rondom de parkeerplaats ligt een groene buffer waardoor deze vanaf de locatie niet zichtbaar is.

De locatie kan worden verdeeld in drie zones:

- weiland ten zuiden van de populierenrij
- functionele zone ten noorden van de populierenrij
- aaneengesloten rand aan west, noord en oostzijde



Luchtfoto ontwikkellocatie met in rood de contouren aangegeven.



Ontwikkellocatie ingesloten in woonwijk, industrie en A12.

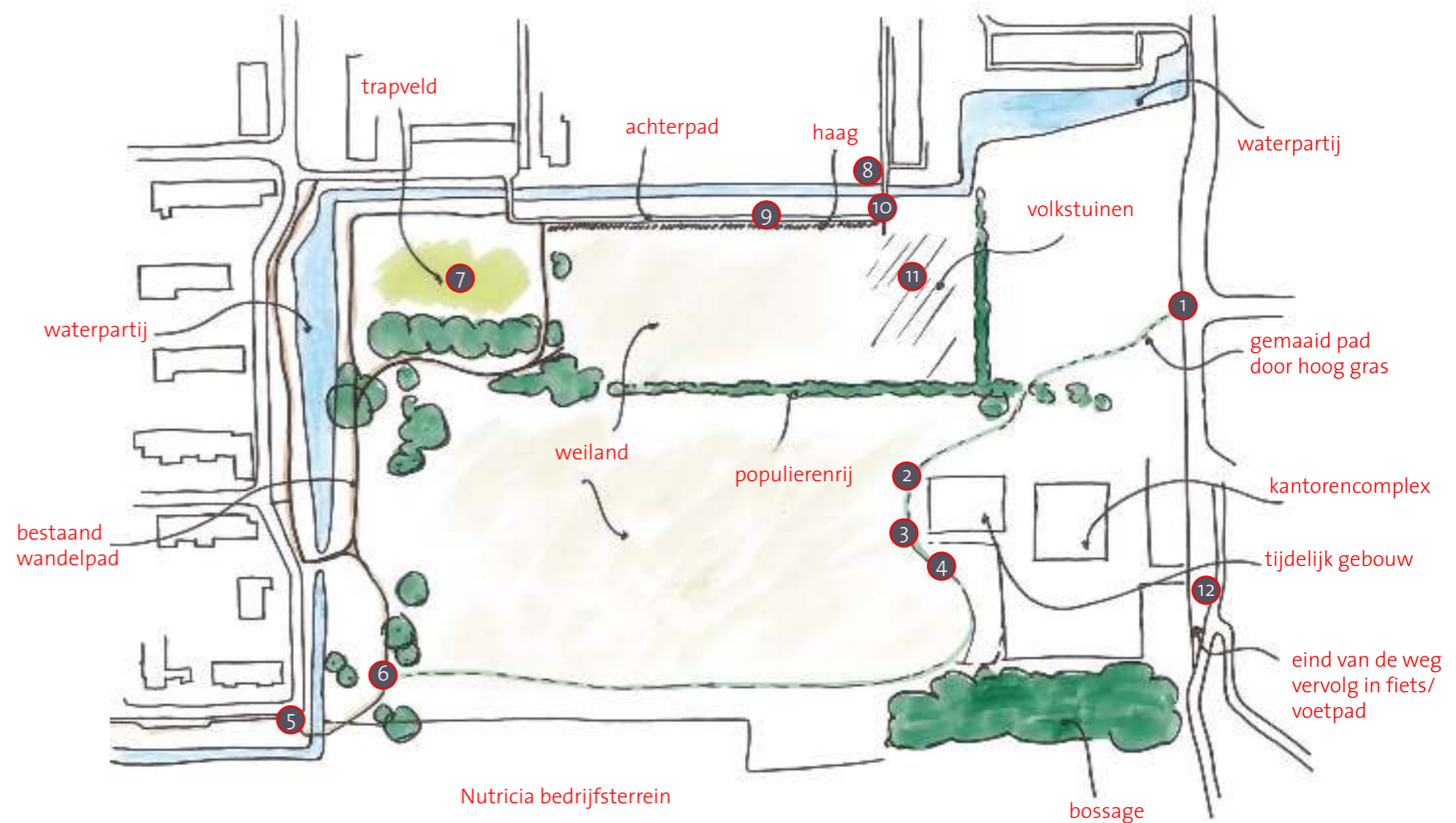
Het weiland ten zuiden van de populierenrij heeft weinig bijzondere kenmerken. Wel wordt deze plek veelvuldig gebruikt door buurtbewoners om een wandeling te maken en / of hun huisdier uit te laten. Het weiland heeft een natuurlijke uitstraling en vormt een groot contrast met het achterliggende terrein van Nutricia.

Ten noorden van de populierenrij is er meer activiteit, ook al voelt deze plek in de huidige situatie meer als een achterkant aan. Hier is een trapveldje, paardenweide en er liggen volkstuinten. Via een achterpad is het mogelijk het water over te gaan en de aanliggende woonwijk te bereiken. Ook deze verbindingen en faciliteiten worden volop gebruikt.

De aaneengesloten rand wordt gevormd door de (in)formele padenstructuur. Er is geen duidelijke samenhang in deze paden en er is geen logische routing. Toch wordt er door veel bewoners een rondje gelopen, waarbij de verbinding tussen west en oost wordt gemaakt via het pad langs het water, of via het olifantenpad door het weiland. Opvallend hier is het gemaaid pad in het weiland noordelijk van het kantorencomplex. Dit is geen officiële route maar door (op deze manier) een pad te faciliteren wordt (er) dankbaar gebruik gemaakt van de zuidelijke verbinding die het rondje compleet maakt.

Het kantorencomplex in de zuid-oosthoek van het projectgebied is aan de voorzijde passend in het landschap. Aan de achterzijde ligt nu nog een tijdelijke unit die qua inrichting niet past bij het weelderige sfeer van de rest van het projectgebied.

Op de volgende pagina (pag.9) zijn foto's van de diverse plekken weergegeven. De pagina daarnaast (pag.10) geeft een impressie van de bebouwing in de aanliggende wijken.



Gebiedskenmerken uitgangssituatie ontwikkellocatie.



1 Informele gemaaide graspad door weiland.



2 Gemaaide pad langs tijdelijke gebouw.



3 Zicht over het weiland naar de populierenrij.



4 Olifantenpad door het weiland richting Nutricia.



5 Brug verbinding aan zuidzijde.



6 Bestaande wandelpad aan westzijde.



7 Trapveld.



8 Noordelijke plangrens met achterpad en haag.



9 Achterpad met haag.



10 Brug verbinding aan noordzijde.



11 Volkstuinjes.



12 Fietsverbinding aan einde van de Rokkeveensweg.



Karel Doormanlaan.



Jan Steenlaan.



Jan Steenlaan.



Jan Steenlaan.



Vermeerstraat.



Jan Steenlaan.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 VISIE

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) schetst de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkellocatie 'Nutrihage - Uitbreiding Dorp' en geeft bebouwingsrichtlijnen voor nieuwbouw op de locatie. Het BKP biedt zowel een stedenbouwkundig toetsingskader voor de gemeente Zoetermeer als een architectonisch toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Stadsbouwmeester. Het is van belang dat het beeldkwaliteitsplan heldere kaders biedt voor de toekomstige ontwikkeling en voor de kwaliteit van de leefomgeving van de toekomstige bewoners. Bij dit segment woningen is het van belang dat het BKP voldoende flexibiliteit laat binnen de bebouwingmogelijkheden. Tevens moet het dienen als inspiratiekader voor de nieuwe bewoners.

Het woningbouwprogramma is geheel in overleg met de ontwikkelaars vastgesteld en sluit nauw aan bij de vraag voor woningen in Zoetermeer.

3.2 ALGEMENE KARAKTERISTIEK EN PROGRAMMAONDERDELEN

Het programma is globaal verdeeld in 65% grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen en 35% gestapelde woningbouw langs de Rokkeveenseweg dat tevens de entree van het nieuw woongebied aankondigt. De prijscategorieën en woningtypen kunnen afhankelijk van de markt eventueel worden bijgesteld.

Het plan voor de woningbouw is zodanig georiënteerd dat een groot gedeelte van de woningen een zuidoost, zuid of zuidwest georiënteerde tuin hebben.

Het centrale deel bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (2 woonlagen met kap) in

een verkavelingsopzet die aansluit op de omliggende verkaveling van de Zeeheldenbuurt. Het terrein is één van de laatste locaties die als afronding van de woonwijk kan dienen. Het betreft een binnenstedelijke inpassing die goed ontsloten kan worden.

Er is gekozen voor een opzet op basis van een (klassiek) open bouwblok, waardoor een efficiënt gebruik van de openbare ruimte voor ontsluiting mogelijk wordt gemaakt. In het woondeel kunnen door middel van verbijzonderingen (maximaal 3 lagen) stedenbouwkundige accenten worden aangebracht. In de openbare ruimte is voldoende ruimte opgenomen om aan het begin en einde van de woonstraten parkeercoffers te realiseren. Zodoende blijven de ruime woonstraten vrij van langsparkeren en is er meer ruimte voor een groene invulling met begeleiding van bomen.

Het oostelijk deel is onderdeel van een gebied met een meer gemêleerd karakter langs de Rokkeveenseweg. Op gronden ten noorden van het huidige kantoor worden appartementen gerealiseerd. Het noordelijke gebouw meet een hoogte van 15 meter, het zuidelijke 18 meter. Beide gebouwen vervullen een beeldbepalende functie voor het achterliggende woongebied.

3.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De drager van de stedenbouwkundige structuur is een orthogonaal straten patroon dat getransponeerd is uit de aanliggende woonwijken in het westen en noorden van de ontwikkellocatie. De woonstraten en hoofdontsluitingsweg zijn noordoost naar zuidwest georiënteerd. De bouwblokken zijn alzijdig en vormen een gesloten bebouwingsstructuur. De gestapelde woningbouw aan de Rokkeveenseweg sluit aan op het bestaande kantoorgebouw en vormt de entree van de wijk.



Aanliggende wijkstructuur.



Structuurplan 1968.

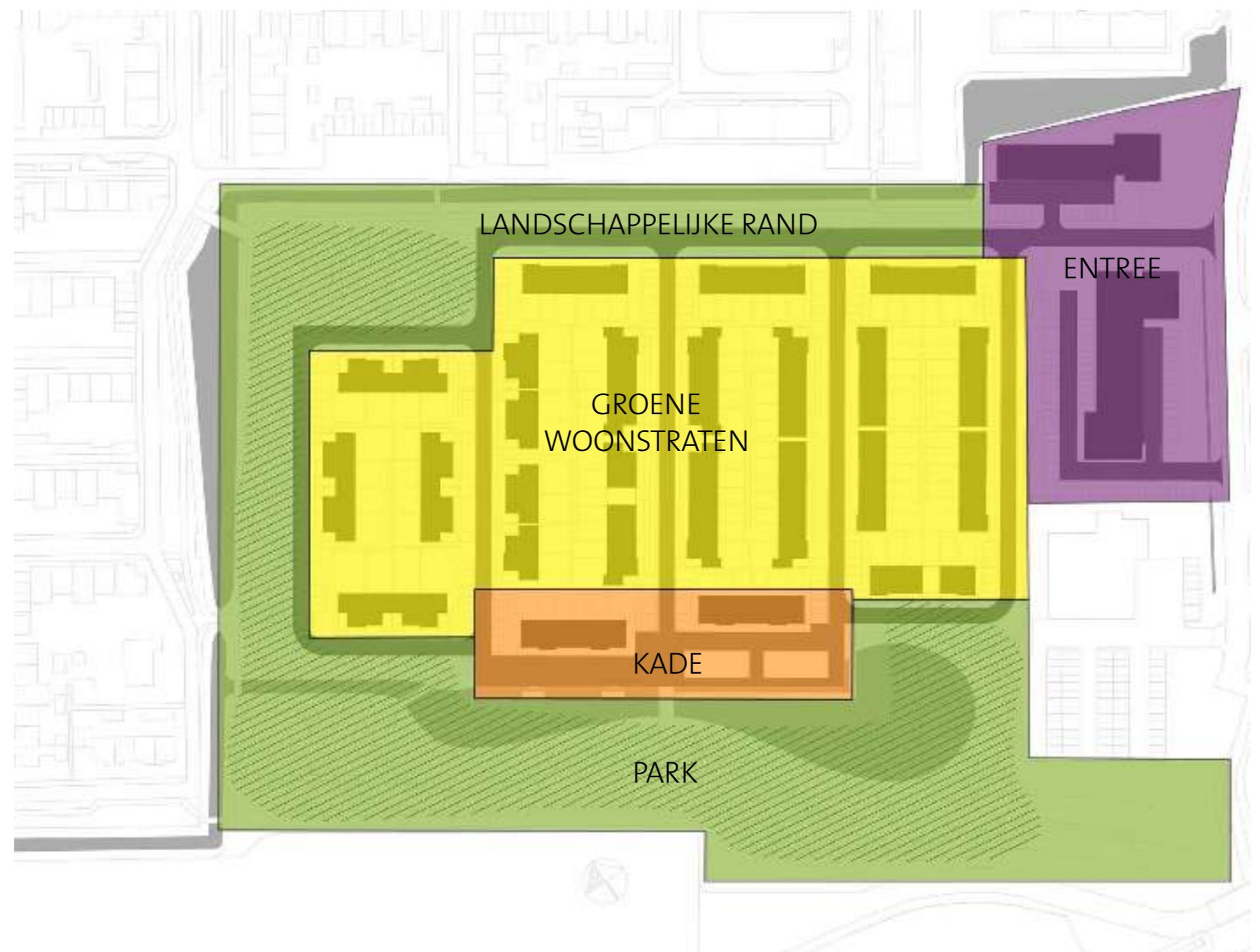
3.4 OPENBARE RUIMTE EN GROENZONES

De openbare ruimte in de nieuwe woonwijk dient zoveel mogelijk op een groene manier te worden ingericht. De randen staan in verbinding met het park en versterken de landschappelijke kwaliteiten. De woonstraten krijgen een kwalitatieve groene inrichting. Zoveel mogelijk woningen kijken uit op een aangenaam groene openbare ruimte.

In de openbare ruimte en groenstructuur van de wijk zijn verschillende deelgebieden te herkennen die de stedenbouwkundige opzet ondersteunen: Het entreegebied, de landschappelijke rand, groene woonstraten, de kade aan het water, en het (geluidswal) park met waterpartij. De deelgebieden worden in hoofdstuk 5 verder toegelicht en uitgewerkt.

SPELEN

De parkzone aan de zuidzijde met centraal gelegen waterpartij is zeer geschikt om te recreëren voor oudere kinderen en volwassenen. In de te handhaven parkstrook, grenzend aan de westzijde van de locatie blijft de locatie van het bestaande speelveld gehandhaafd als speelplek voor jonge en oude kinderen. Deze heeft een gunstige ligging voor zowel de bestaande als de nieuwe wijk. Daarnaast zijn zowel in de woonstraten als op de kade locaties aangewezen met spelaanleidingen voor verschillende leeftijdscategorieën. Zie ook paragraaf 3.9.



3.5 VERKEERSSTRUCTUUR

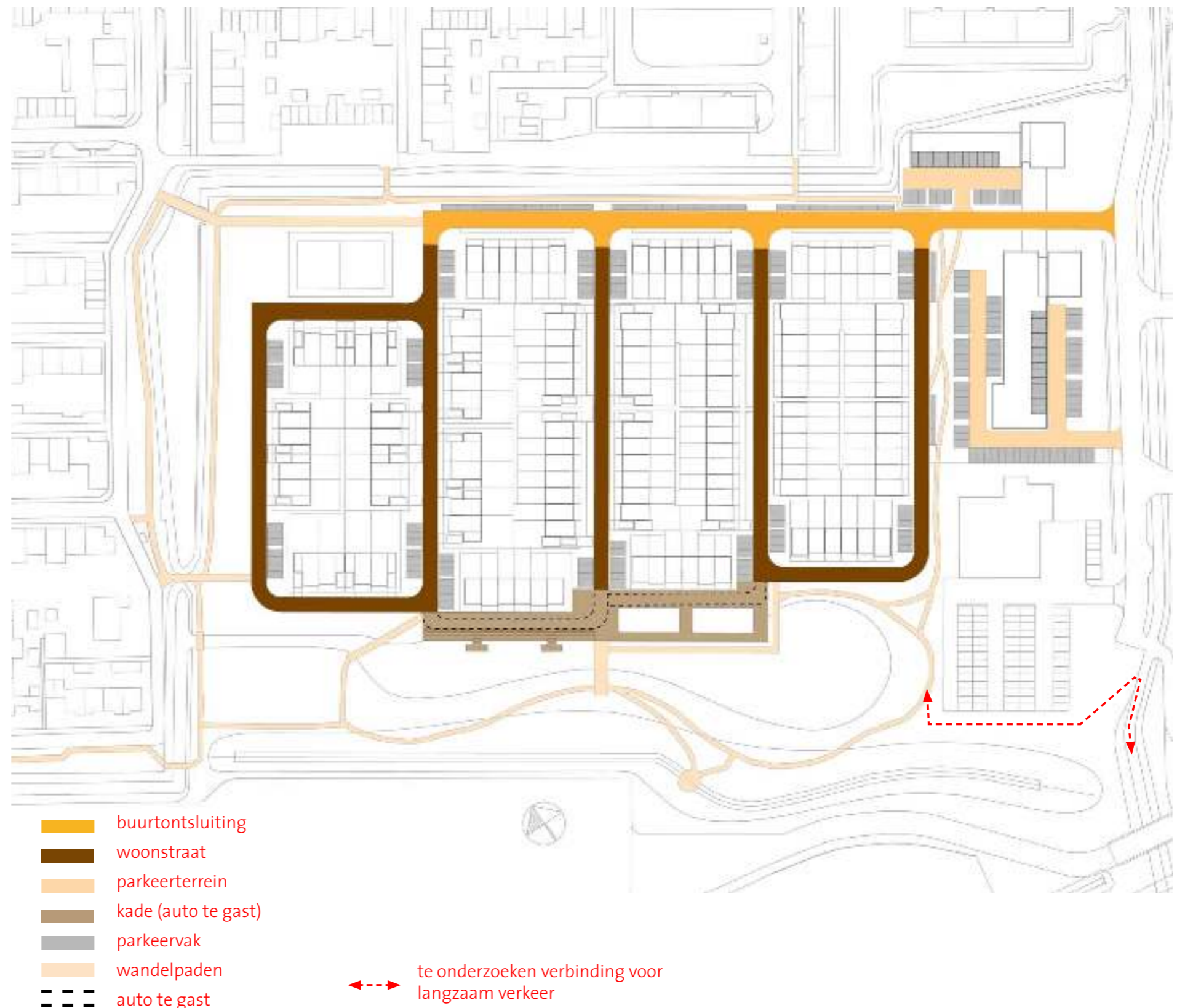
De buurt wordt ontsloten via de Rokkeveenseweg. Deze weg wordt gezien als de buurtontsluiting. De groenstructuur accentueert deze functie.

Tussen de bebouwing liggen de woonstraten, waarin verkeer duidelijk een minder prominent karakter heeft. Parkeren is gesitueerd aan beide kapse kanten van de wegen waardoor auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd worden. Container opstelplaatsen moeten worden meegenomen in het ontwerp. De pleinruimte aan het water aan de zuidzijde van de wijk heeft het karakter van een kade en is autoluw. Op de kade is de auto te gast. Er wordt geen aparte rijbaan aangelegd, de verkeersstromen worden niet van elkaar gescheiden.

WANDELPADEN

De bestaande functie als wandelgebied blijft maximaal behouden. De wandelpaden liggen voornamelijk aan de overzijde van het water dat het plangebied omzoomd. Deze bestaande padenstructuur wordt geoptimaliseerd door de olifantenpaden om te vormen tot (halfverharde) voetpaden en ontbrekende verbindingen te realiseren. De bestaande bruggen naar de omliggende wijken blijven gehandhaafd. Twee nieuwe voetgangersbruggen sluiten direct aan op de kade en verbinden de parkzone met de nieuwe woonwijk.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal onderzocht worden of een langzaam verkeer verbinding in het zuiden wenselijk en / of haalbaar is.



3.6 BOMEN EN BEPLANTINGEN

Het karakter van het openbaar groen sluit zoveel mogelijk aan op het bestaande groene landschappelijke karakter van het plangebied. De beplanting in de zuidelijke parkzone en in de landschappelijke rand bestaat uit solitaire bomen en boomgroepen in gras. Het type beplanting en de toegepaste soorten refereren naar de landschappelijke kwaliteiten die ook nu in het gebied aanwezig zijn, zoals wilg, els, en populier. Daarmee blijft het huidige kenmerkende landschappelijke karakter behouden.

De entree krijgt een eigen karakter door het toepassen van bijzondere soorten met een bloei en / of blad accent. In de woonstraten zal een ander type beplanting worden toegepast, wat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de woonstraten. Elke straat krijgt een eigen boomsoort die staat in onderbegroeiing. De bomen zijn qua grootte en eigenschappen afgestemd op de bouwhoogte en de profielbreedte van de straat.

De voortuinen van de woningen worden voorzien van een beukenhaag. Daar waar de zij- en / of achterzijde van de kavels aan openbaar gebied grenzen komt een lage stenen muur met daarop een groene erfafscheiding.

De kade wordt verder vergroend door toepassing van vaste planten borders met daarin beeldbepalende bomen.

De parkzone in het zuiden wordt gekenmerkt door een afwisseling van boomgroepen en solitair met daaronder heestergroepen in ruig gras. De oevers langs het water worden natuurlijke rietoevers voor een zo natuurlijk mogelijk karakter.

De eisen en richtlijnen zijn per deelgebied verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 van dit beeldkwaliteitsplan.



3.7 WATERPLAN

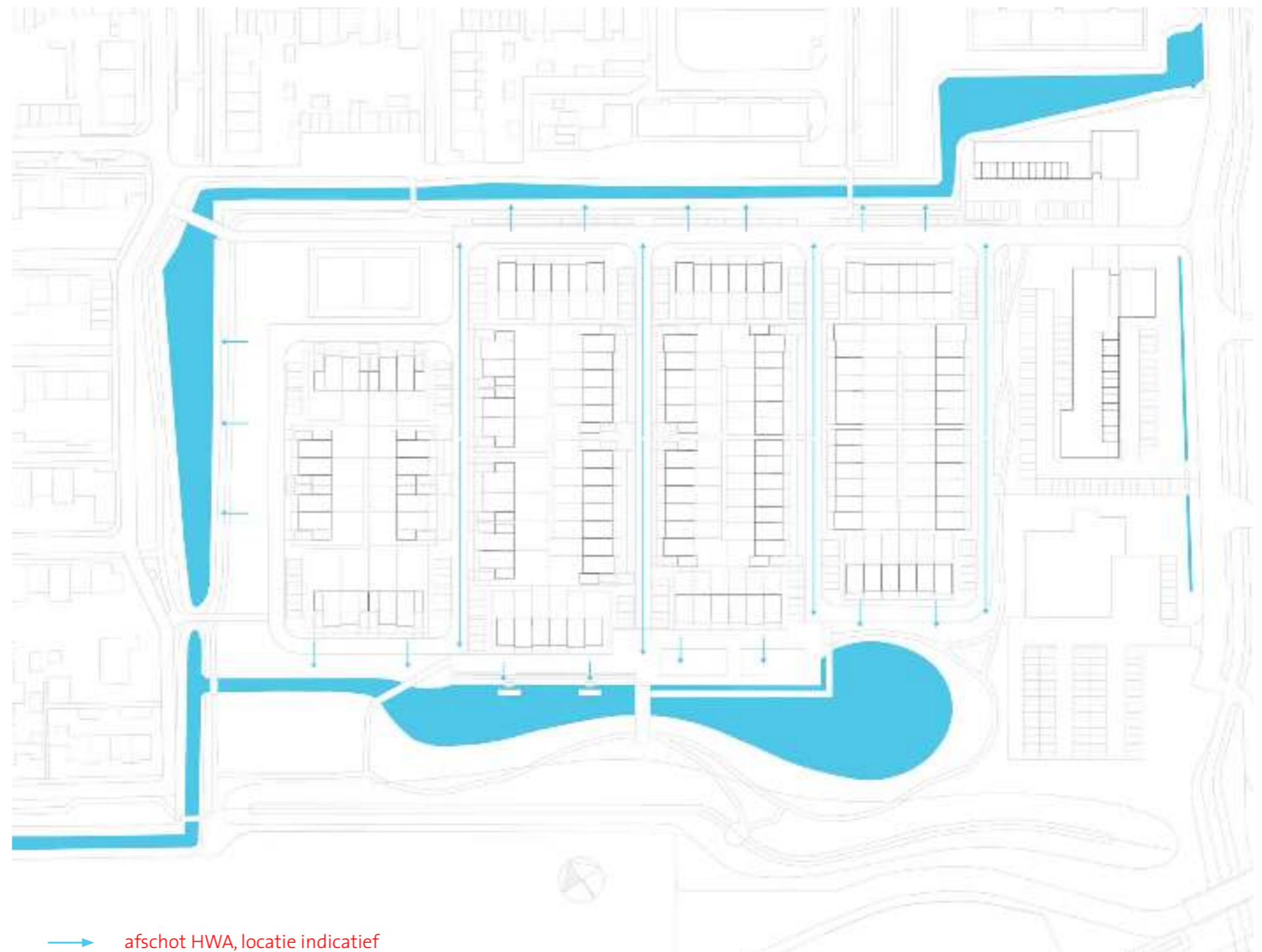
Water vormt een belangrijk onderdeel van het plan. Voor het te ontwikkelen gebied ligt er een opgave wat betreft watercompensatie. Deze opgave gaat uit van een compensatie tussen de 5 en 7,5 % van het verharde oppervlak.

In het stedenbouwkundige plan betreft de hoeveelheid verhard oppervlak circa 3.2 hectare. De watercompensatie ligt hiermee tussen de 1600 en 2430m². In het huidige stedenbouwkundige plan is een wateroppervlak van 3450m² vormgegeven, waarmee ruim wordt voldaan aan de opgave betreffende de watercompensatie.

De grote waterpartij is echter niet alleen gerealiseerd vanuit de wateropgave, maar biedt letterlijk ruimte en is beeldbepalend voor de wijk: vanuit alle straten is er zicht op de waterpartij met de zuidelijke parkstrook als groen decor.

De afwatering vanuit de woonwijken dient het schema hiernaast te volgen. Afschot is gericht op de dichtstbijzijnde watergang.

Ten behoeve van de doorstroming is de waterpartij aan de westzijde verbonden met de watergang langs de Jan Steenlaan.



3.8 ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

De richtlijnen voor kabels en leidingen komen voort uit de BIOR 2015 van de gemeente Zoetermeer. Ook de BIOR 2012 is geraadpleegd, daar deze een meer compleet beeld geeft van de gestelde richtlijnen. Zo is bijgevoegde ruimte reservering in doorsnede wel in de BIOR 2012 opgenomen maar is deze in de BIOR 2015 vervallen.

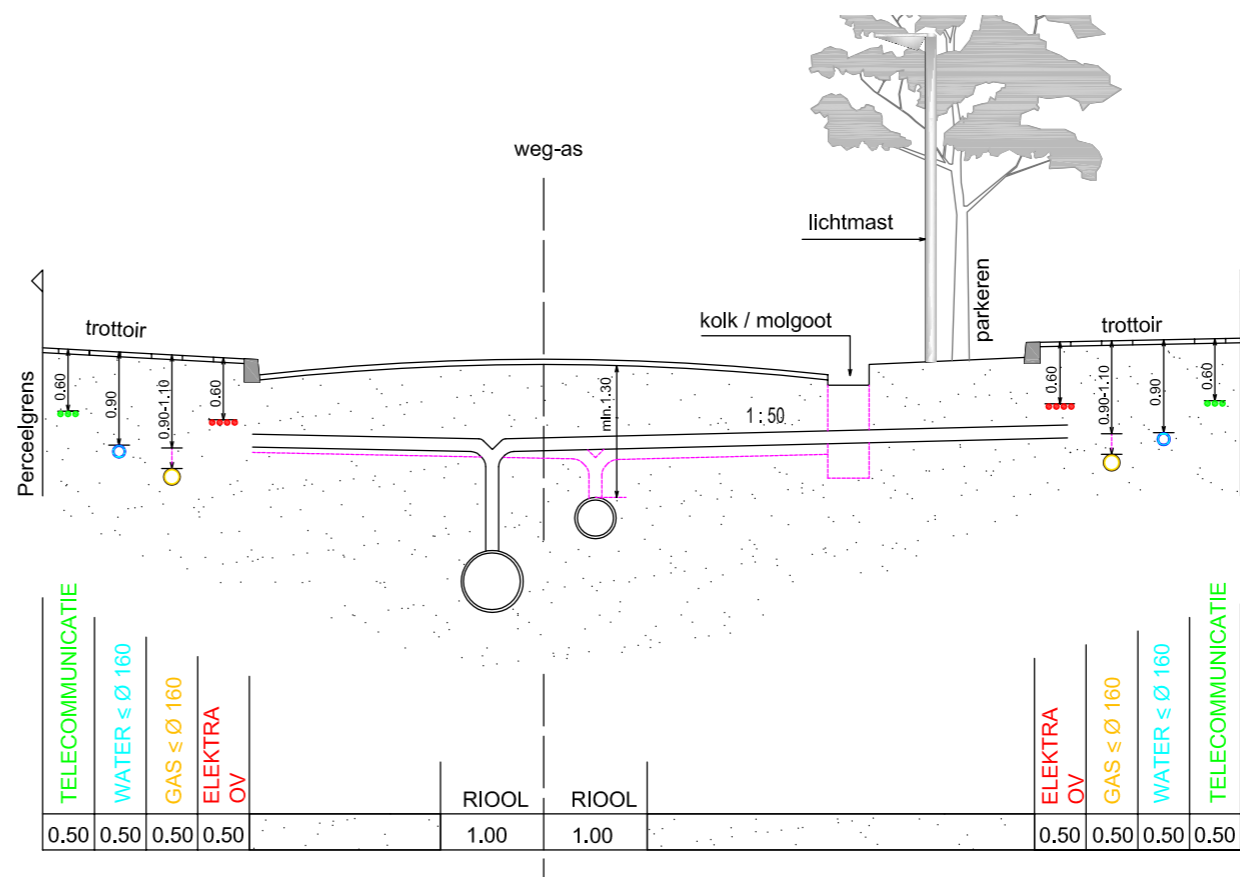
Het volgende is van directe invloed op het ontwerp:

- Geen parkeren of rijbaan boven K&L, tenzij de verharding erboven uitneembaar is.
- Minimale afstand boom tot K&L: 1,5 meter.

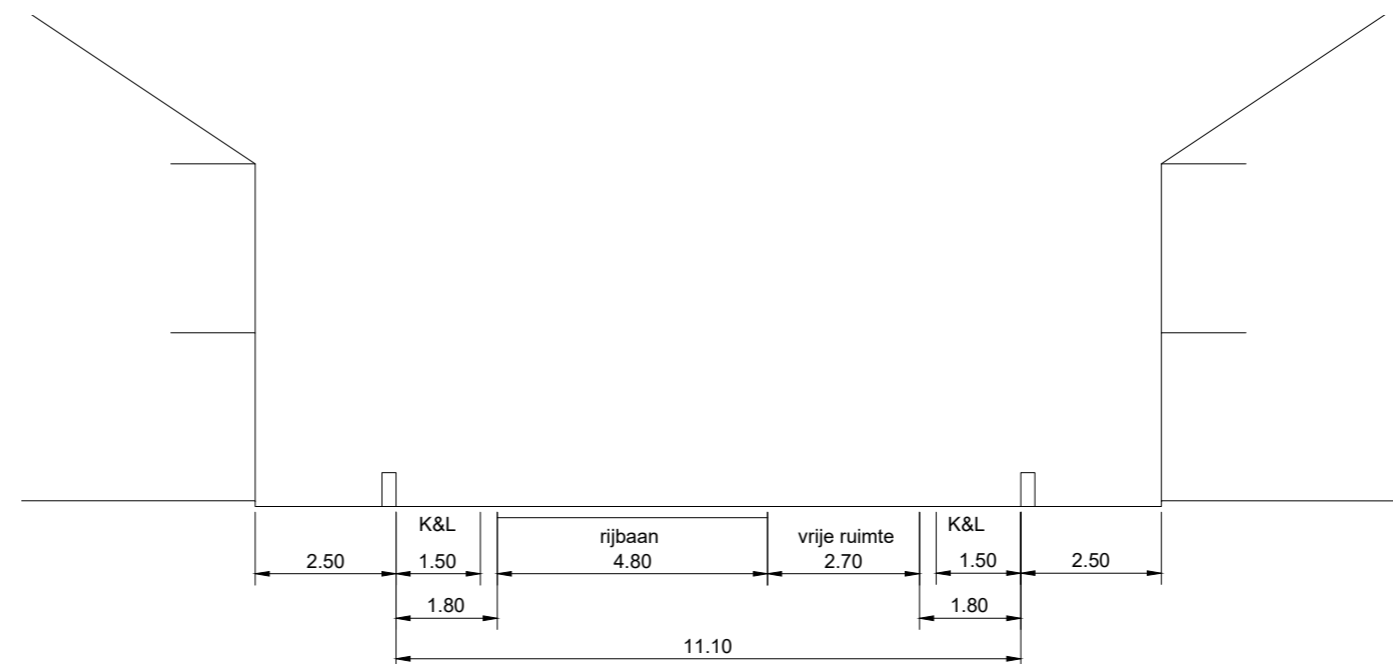
Boven de kabels en leidingen zijn (half)verharding, bodembedekker of vaste planten toegestaan.

Voor de woonstraten betekent dit dat er langs de erfgrans aan weerszijde van de straat een zone van 2,00 meter gereserveerd is voor kabels en leidingen (K&L). Omdat het uitgangspunt voor deze wijk gasloos is, wordt deze zone versmald naar 1,50 meter, dit komt ten gunste van het groen in de wijk.

De rijbaan heeft een minimale breedte van 4,80 meter. De overige 2,70 meter zal zoveel mogelijk worden ingezet om het groene karakter van de straten te realiseren. De afbeeldingen hiernaast geven de principe doorsnede en de ruimte reservering vanuit de BIOR weer, die leidend zijn voor de verdere uitwerking van de profielen in Hoofdstuk 5.



Ruimte reservering ondergrondse infrastructuur (BIOR, 2012), minimale afstand vanaf K&L tot boom is 1,50 meter.



Principe doorsnede woonstraat met ruimte gereserveerd voor K&L en minimale wegbreedte.

3.9 SPEELPLEKKEN

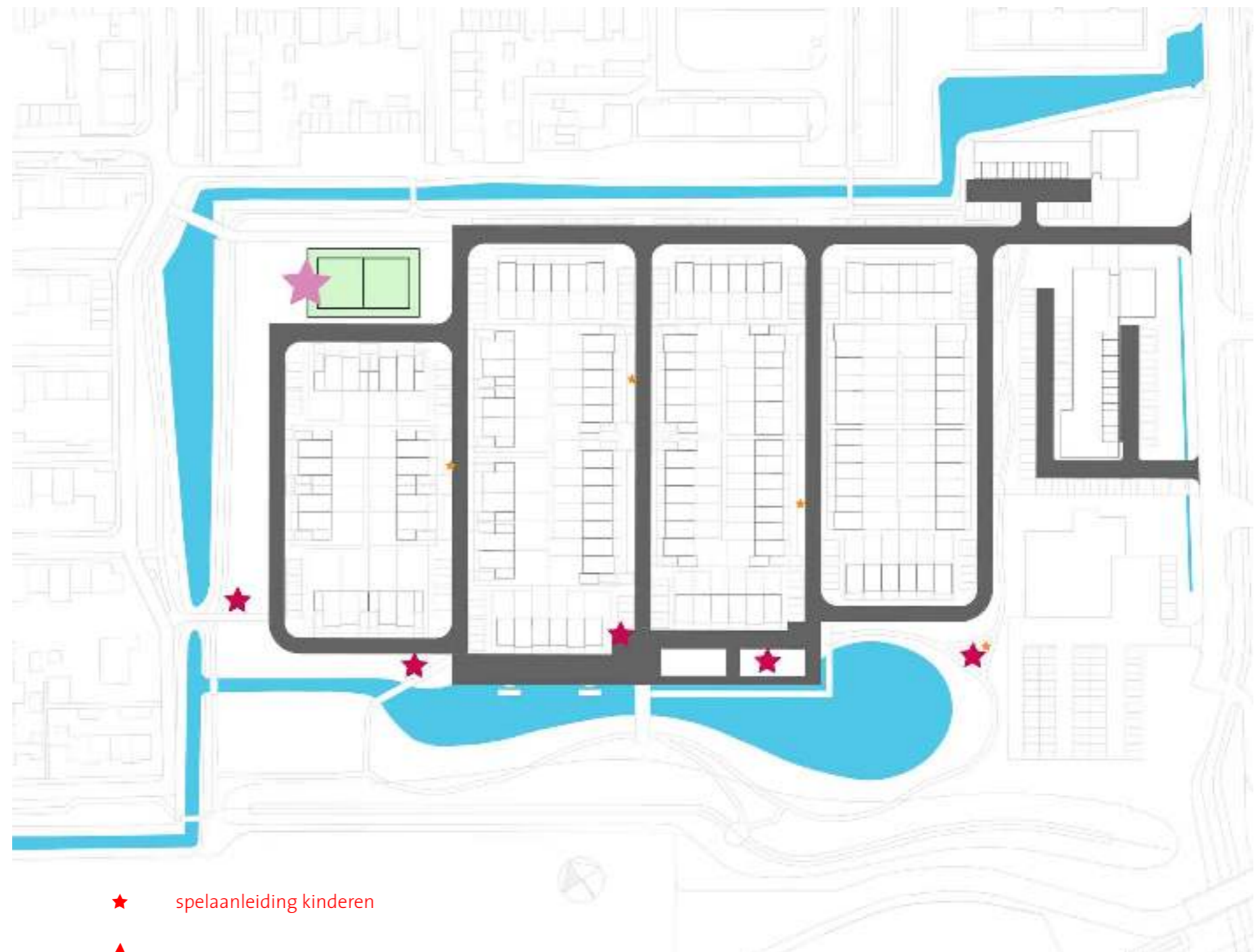
Binnen het plangebied zijn er diverse potentiële locaties voor spelen en spelaanleiding. De belangrijkste locatie hierbij is het speelveld in het noorden van het plangebied.

Aan de noordzijde van de centrale waterpartij zijn in de groenstrook tussen de weg en het water een aantal locaties waar speelplekken of spelaanleidingen gerealiseerd kunnen worden.

Ook binnen de woonstraten is er in de groenstructuur een mogelijkheid tot het realiseren van spelaanleiding.

De gegeven locaties zijn, buiten het speelveld, puur indicatief.

Toegepaste speeltoestellen dienen van een natuurlijk materiaal te zijn met terughoudend kleurgebruik. De keuze voor type speeltoestel / spelaanleiding dient in samenspraak met toekomstige bewoners nader te worden bepaald.



-  spelaanleiding kinderen
-  spelaanleiding jeugd
-  speelveld; alle doelgroepen (kinderen, jeugd, jongeren)

SPELEN EN SPELAANLEIDINGEN



4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING TOETSINGCRITERIA

4.1 INLEIDING

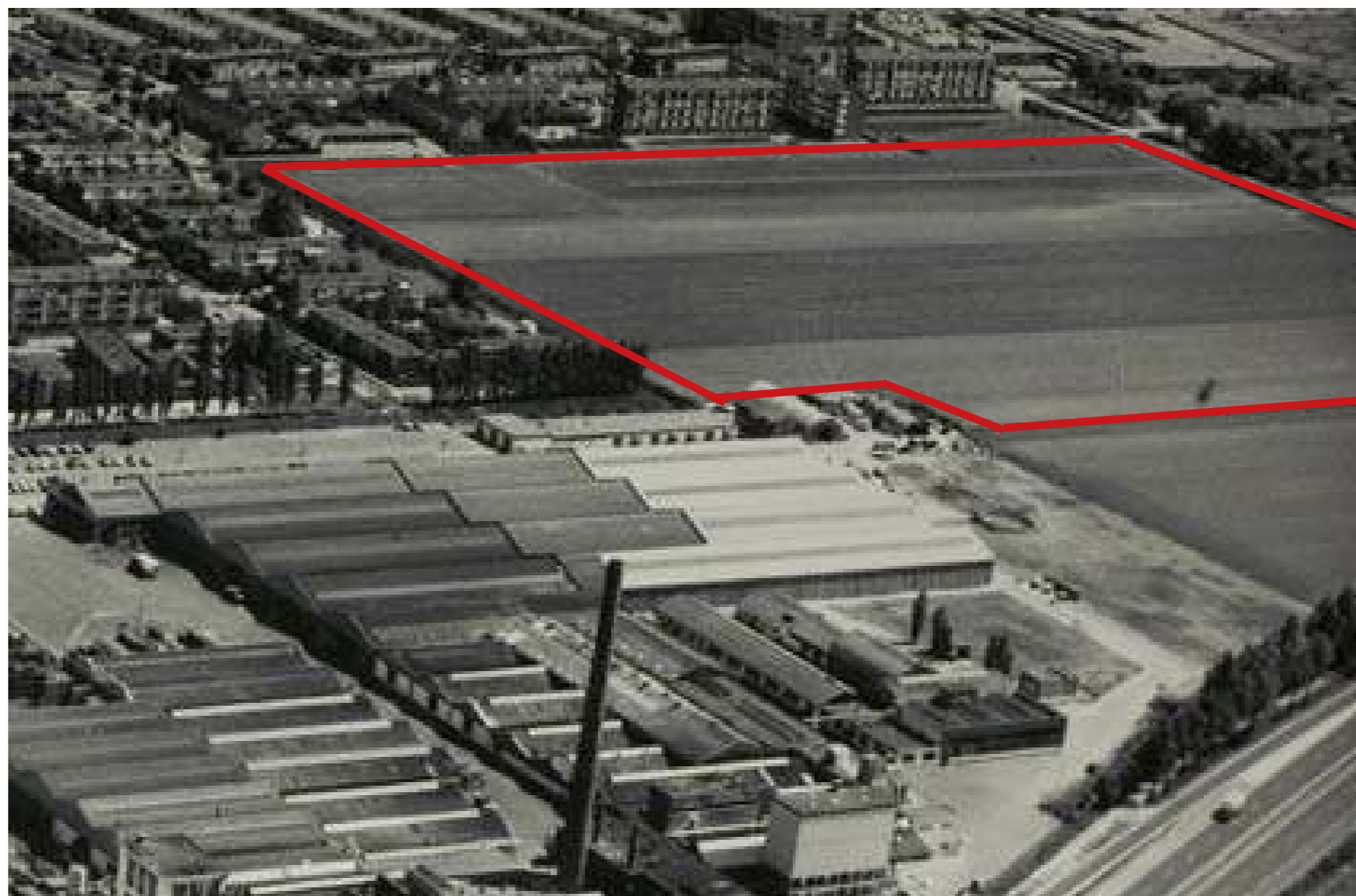
De opzet van het Beeldkwaliteitsplan is het realiseren van een toetsingskader voor gemeente en een leidraad voor de uitwerkend architecten. In de toetskaart in hoofdstuk 4.4 is een zorgvuldige en concrete uitwerking gegeven van de toetskaders. Het toetsingskader is onderverdeeld in relevante rubrieken en leidt tot meetbare randvoorwaarden.

“EIGEN IDENTITEIT MET UITSTRALING.”

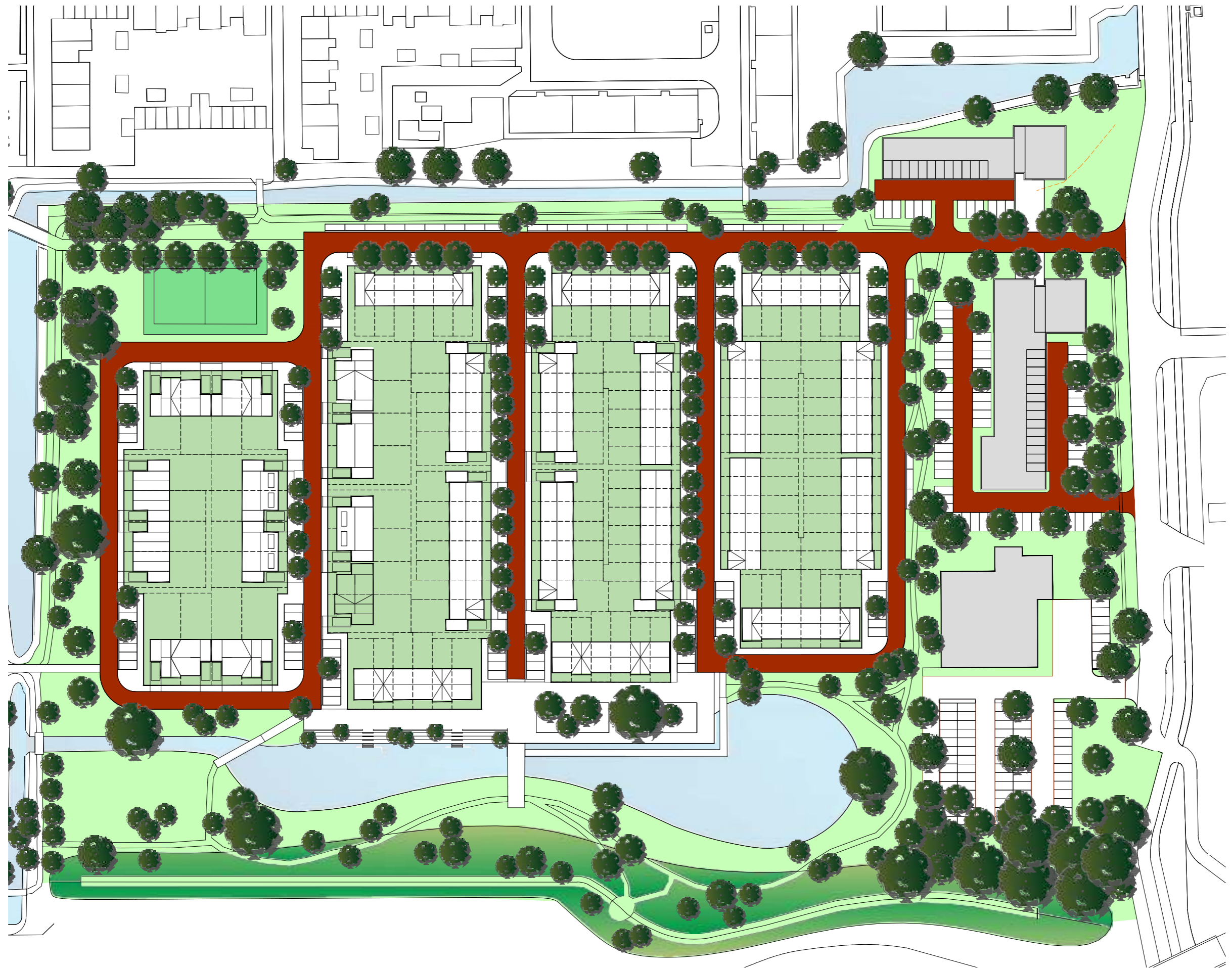
Om het gebied een nieuw elan te geven is gekozen om bij de nieuwbouw uit te gaan van een herkenbare eigen identiteit waarmee toekomstige bewoners zich kunnen identificeren, die daarnaast qua uitstraling impact heeft op de omgeving. Daarbij putten we uit de rijke Nederlandse woningbouwhistorie, met de nadruk op de jaren '30.

TYOLOGIE

Het plangebied bevat grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Er zijn in aanleg twee soorten grondgebonden woningen: rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Er zijn een aantal uitgangspunten van toepassing op alle woongebouwen. Daarnaast worden er per type woongebouw een aantal zaken nader gespecificeerd. Dit is terug te vinden in de toetskaart in hoofdstuk 4.4. Zie de tekening op de volgende pagina.



Overzicht van de ontwikkellocatie naast Nutricia.



Overzicht plangebied.

4.2 BEOOGDE ARCHITECTUURSTIJL

Aandacht voor detail en het materiaalgebruik vormen wezenlijke elementen in de beoogde architectuurstijl. Daarbij putten we uit de rijke Nederlandse woningbouwhistorie, met de nadruk op de jaren '30. Architectuur uit deze periode kenmerkt zich door de aandacht voor de architectonische uitwerking van bouwkundige elementen. Hoogwaardige oplossingen voor elementen zoals gevelmetselwerk, spekbanden, raamdorpels, dakgoten en -randen geven de woningen een rijkheid in de architectuur en afleesbare schaal die voor dit project het ambitieniveau bepalen. Daarnaast is de herkenbaarheid van de individuele woning in een woningblok als samenhangend architectonisch geheel wezenlijk voor de gewenste kwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden de uitgangspunten concreet gemaakt.

De daken en kapvormen leveren een belangrijke bijdrage aan de architectuur. De grondgebonden woningen worden voorzien van langskappen en met dwarskappen worden op specifieke posities accenten toegevoegd. Voor het gehele plangebied worden uniforme ongeglazuurde antracietkleurige dakpannen voorgeschreven. Met deze kleurkeuze wordt voorkomen dat PV-panelen storende onderbrekingen vormen in het dakvlak. De dakhelling ligt tussen de 35-55 graden om de beoogde jaren '30 stijl te kunnen realiseren. De dakhelling voor dwarskappen is circa 60 graden.

Dakgoten vormen een belangrijk deel van de beoogde architectuur. De dakgoten zijn afgetimmerd met een voldoende ruime overstek van minimaal 50 centimeter en met een expressieve profilering in dezelfde kleur als de kozijnen.

Toevoegingen in de vorm van erkers, erker-balkoncombinaties, serres, waranda's, en luifels zijn voor alle onderscheiden woningtypen noodzakelijk om het beoogde rijke jaren dertig beeld waar te maken. In de toetskaart staat per bouwblok aangegeven hoeveel bijzonderheden hierbij noodzakelijk zijn.

Ventilatiekanalen en rookgasafvoeren dienen zoveel mogelijk gecombineerd en geconcentreerd te worden, tevens op te nemen in gemetselde schoorstenen en uit het zicht of op het achterdakvlak te plaatsen.



Gewenste jaren '30 uitstraling.



Ambitieniveau straatgevels.



Rijwoningen vormen een ensemble. Accenten bij hoekwoningen.



Principe voordeur erker en luifel.



Plastiek in het metselwerk draagt bij aan de gewenste beeldkwaliteit.

4.3 BEOOGD MATERIAALGEBRUIK

Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk van genuanceerde steen met een warme aardetint in een handvorm steen. In relatie tot de omliggende bebouwing loopt het keuzepalet van geel-bruin tot bruin-rood. Verbijzonderingen in het metselverband of in de plastiek worden aangemoedigd. Metselwerk wordt uitgevoerd met een terugliggende voeg.

Als secundaire afwerking kan bij uitzondering gekozen worden voor houten delen of stucwerk. Van de straatgevel(s) wordt maximaal 20% afgewerkt met een ander materiaal dan metselwerk ter ondersteuning van de herkenbaarheid van de jaren '30 stijl. Gevelbekleding die uit platen of panelen bestaat is niet toegestaan. Stucwerk en geprofileerde betimmeringen zijn wel toegestaan

GEVELOPENINGEN

Kozijnen en draaiende delen zijn wit of crèmekleurig, met een profilering die vergelijkbaar is met een op gebruikelijke wijze gedetailleerd houten kozijn met een robuuste maatvoering. Glasroeden in het dubbel glas passen niet in het gewenste beeld.

De entreepartij wordt geaccentueerd door verbijzondering van het metselwerk, een kader en/of een luifel. Voordeuren worden uitgevoerd in een uniforme dekkende ingetogen kleur en zijn voorzien van een glasopening.

Kopgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn van invloed op de beeldkwaliteit en dienen representatief uitgewerkt te worden. Deze kopgevels hebben meerdere gevelopeningen, waarvan tenminste één op de begane grond.

De entree van de woning is aan de voorgevel gepositioneerd. Bij alle kop- en eindwoningen is het mogelijk om de entree in de zijgevel te plaatsen. Dit geldt ook voor de 2-kappers.



Indicatief kleurenpalet metselwerk.



Speklagen door reliëf in metselwerk.



Voorbeeld 2 kapper.



Expressieve eindwoningen.



Expressieve dakranden. Erkers dragen bij aan de expressie van het geheel.



Ritmiek en symetrie in de gevelwand.

4.4 TOETSKAART

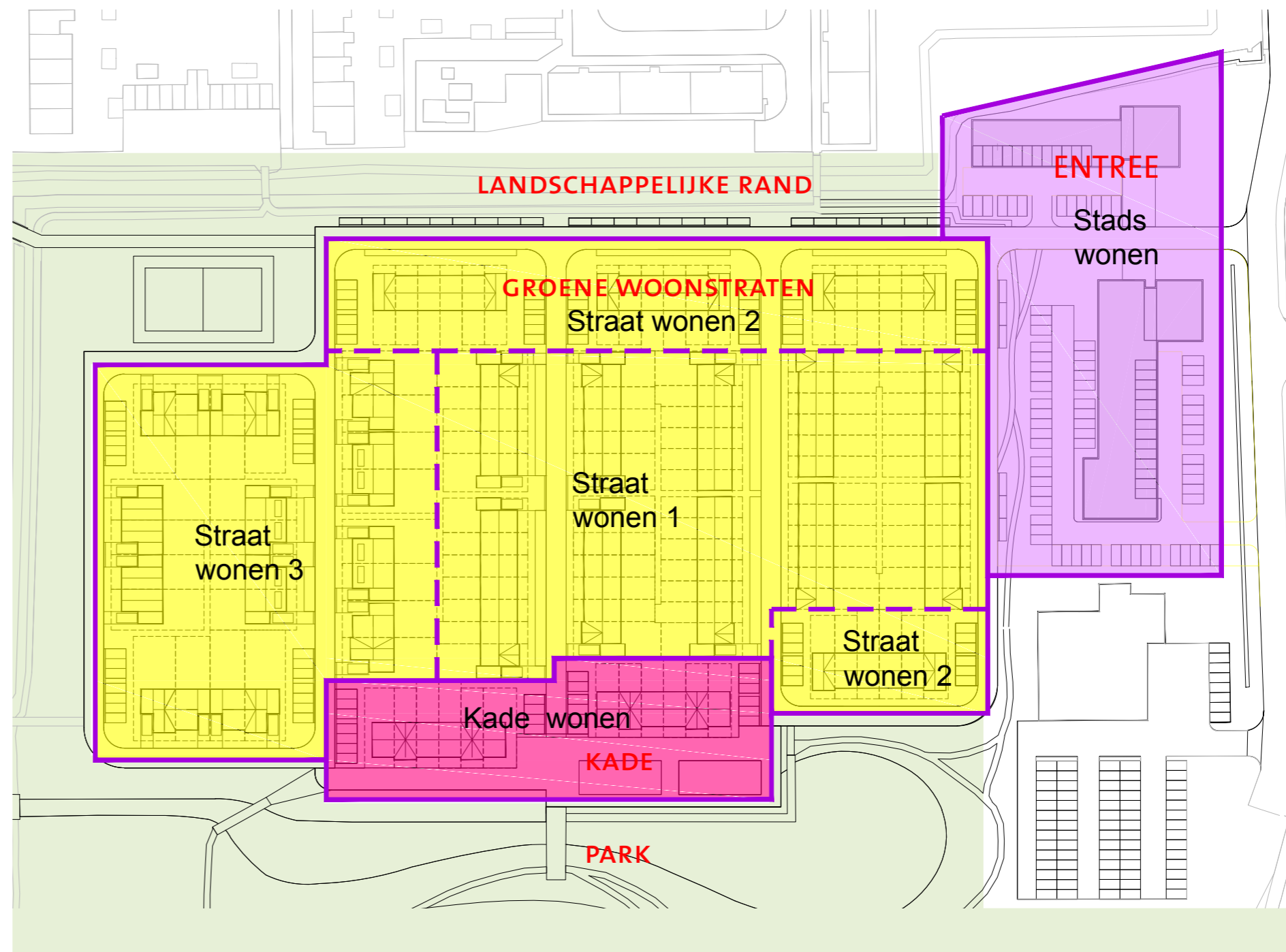
De woningen zijn verdeeld over drie hoofdgebieden: Groene woonstraten, Kade en Entree, met elke een eigen bebouwingstype, respectievelijk Straat wonen, Kade wonen en Stadswonen. Het overzicht op deze pagina geeft weer hoe de bebouwingstypen over het plangebied zijn verdeeld.

De toetskaart is zo opgesteld dat de verschillende woongebieden apart aan de orde komen. Het deelgebied Straat wonen is onderverdeeld in drie deelgebieden. De deelgebieden zoals aangegeven op dit pagina komen overeen met de Toetskaart, afbeelding 4.

Stads wonen betreft het entree gebied van de wijk aan de Rokkeveenseweg. Hier zijn appartementengebouwen geprojecteerd met een maximale bebouwingshoogte volgens het bestemmingsplan. Een nadere beschrijving is terug te vinden in hoofdstuk 4.5.

Straat wonen heeft betrekking op wonen in en aan de Groene woonstraten. Deze straten liggen in en aan de randen van het plangebied. Binnen dit bebouwingstype worden drie subtypes onderscheiden, zoals beschreven in de hoofdstukken 4.6 tot en met 4.8

Kade wonen betreft specifieke bouwblokken die een directe relatie hebben met de kade in het landschapsplan wat gesitueerd is aan de zuidwest kant van het gebied. In hoofdstuk 4.9 worden de kadewoningen verder beschreven.



Overzicht verdeling bebouwingstypen over het plangebied.

gebied	straat wonen 1 zijstraten met rijenwoningen	straat wonen 2 buurtontsluitingsstraat	straat wonen 3 zijstraten met 2 kappers	kade wonen kadegebied	stads wonen entreegebied
Beeldkwaliteitscriteria					
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN					
woningtypen	rijenwoningen	rijenwoningen	2 onder 1 kap	rijenwoningen	gestapelde woningen
bouwblokkken t.o.v. elkaar/straat	per straatwand 2 bouwblokken. bouwblokken aan beide zijden van een straat zijn (spiegelbeeldig) gelijk qua vorm/accenten (NB: woningaantal kan 1 verschillen)	bouwblokken zijn identiek qua vorm en accenten	alle 2-kappers zijn symmetrisch per 2 woningen; in de straatwand met de 4 2-kappers geldt: eindblokken hebben een dwarskap, tussenblokken een langskap zie de figuren met combinaties op pag. 33 en 34	bouwblokken zijn identiek qua vorm en accenten	
hoofdvorm bouwblok als geheel		bouwblok is symmetrisch		bouwblok is symmetrisch	
bouwblok					
hoofdvorm	2 lagen met kap	2 lagen met kap	2 lagen met kap	2 lagen met kap	2 rechthoekige bouwblokken ten noorden en zuiden van de entreehoogte: 4 bouwlagen (max. 12 m)
accenten/verbijzonderingen	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn		hoogte-accent op kop bouwblokken bij entreehoogte: hoogte blok noord en zuid resp. 5 en 6 bouwlagen (max. 15m en max. 18m)
kapvorm					
hoofdvorm	langskappen	langskappen	langskappen	langskappen	geen kap maar plat dak
accenten/verbijzonderingen	dwarskap op eindwoningen van de straat	dwarskap op eindwoningen	max. 1 dwarskap per blok	dwarskap op woningen naast eindwoning	
dakhelling /hoogte	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr. dwarskap: min. 60 cm hoger dan de langskappen	
positie op kavel / rooilijn	bouwen in rooilijn, rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens	bouwen in rooilijn, rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens	bouwen in rooilijn, rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens	bouwen in rooilijn, rooilijn op 1,8 m van voorerfgrens	binnen bebouwingsvlak stedenbouwkundig plan
orientatie / entree	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	hoofdentrees aan noordelijke ontsluitingsweg
ARCHITECTONISCHE UITWERKING					
architectuurstijl	jaren '30	jaren '30	jaren '30	jaren '30	jaren '20 of jaren '30
materialisatie en detaillering bouwblokkken t.o.v. elkaar/straat	de bouwblokken vormen per straat een ensemble: bouwblokken in 1 straat zijn gelijk qua materialisatie en detaillering. de 3 straten verschillen onderling in beperkte mate qua materialisatie en detaillering van de gevel (kleur metselwerk) of zijn allemaal gelijk	bouwblokken zijn identiek qua materialisatie en detaillering		bouwblokken zijn identiek qua materialisatie en detaillering	bouwblokken vormen een ensemble met samenhangende architectonische uitwerking de gevels van de bouwblokken verschillen per blok onderling in beperkte mate qua materialisatie (kleur metselwerk) of zijn alle twee gelijk
materialisatie gevels en kappen					
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen
kappen	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet	
detaillering /verbijzonderingen					
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond	representatief, met minimaal 2 gevelopeningen waarvan tenminste 1 op begane grond	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond	
erkers, serres entree, luifels, deuren	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, minimaal 2 - maximaal 3	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, aantal = 2	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, minimaal 1	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, aantal = 2	
plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	zie ook de referentiebeelden	zie ook de referentiebeelden	zie ook de referentiebeelden	zie ook de referentiebeelden	toepassen horizontale betonbanden
dakoverstek, dakranden, dakgoten	overstek minimaal 50 cm	overstek minimaal 50 cm	overstek minimaal 50 cm	overstek minimaal 50 cm	horizontale geleding met verticale accenten
architectonische geleding					
gevelopeningen					
balkons, terrassen, galerijen					opnemen als onderdeel van de bouwmassa, geen aan gevel vrijhangende betonplaat met hek
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume	
dakopbouwen					dakopbouwen t.b.v. installaties, e.d. niet zichtbaar vanaf straat maar opgenomen in ontwerp
erfafscheidingen					
openbaar gebied <-> voortuin	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm	steens muur, in overeenstemming met architectuur	
openbaar gebied <-> zijtuin	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)	
openbaar gebied <-> achtertuin	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend	
achtertuin <-> achtertuin	vrij invulbaar	vrij invulbaar	vrij invulbaar	vrij invulbaar	
nutsgebouwen	metselwerk, passend in sfeerbeeld	metselwerk, passend in sfeerbeeld	metselwerk, passend in sfeerbeeld	metselwerk, passend in sfeerbeeld	t.b.v. de wooncomplex: opnemen in hoofdvolume

Afbeelding 4 Toetskaart

4.5 STADS WONEN

De toegang van het gebied wordt begeleid door twee appartementengebouwen aan de westzijde van de Rokkeveenseweg. Deze gebouwen, met een hoogte tussen 12 en 18 meter, staan aan weerszijden van de ontsluitingsweg.

De gebouwen vormen een ensemble met een samenhangende architectonische uitwerking. Deze uitwerking is representatief voor het plangebied en verwijst, net als de grondgebonden woningen, naar de architectuur van de jaren '30. De gevels hebben een horizontale geleding met metselwerk als hoofdafwerking. De gevelindeling kenmerkt zich door lange doorlopende lijnen en grote raampartijen met een onderverdeling in het glas. De horizontale metselwerkstroken worden aan de boven- en onderzijde afgemaakt met horizontale betonbanden.

De twee blokken bestaan uit twee hoofdvolumes. Deze dienen qua vorm gelijk te zijn, de kleurstelling van het metselwerk dient per blok in tint te verschillen. De entrees van de appartementen krijgen een hoogte accent van minimaal een verdieping, in de vorm van een toren.

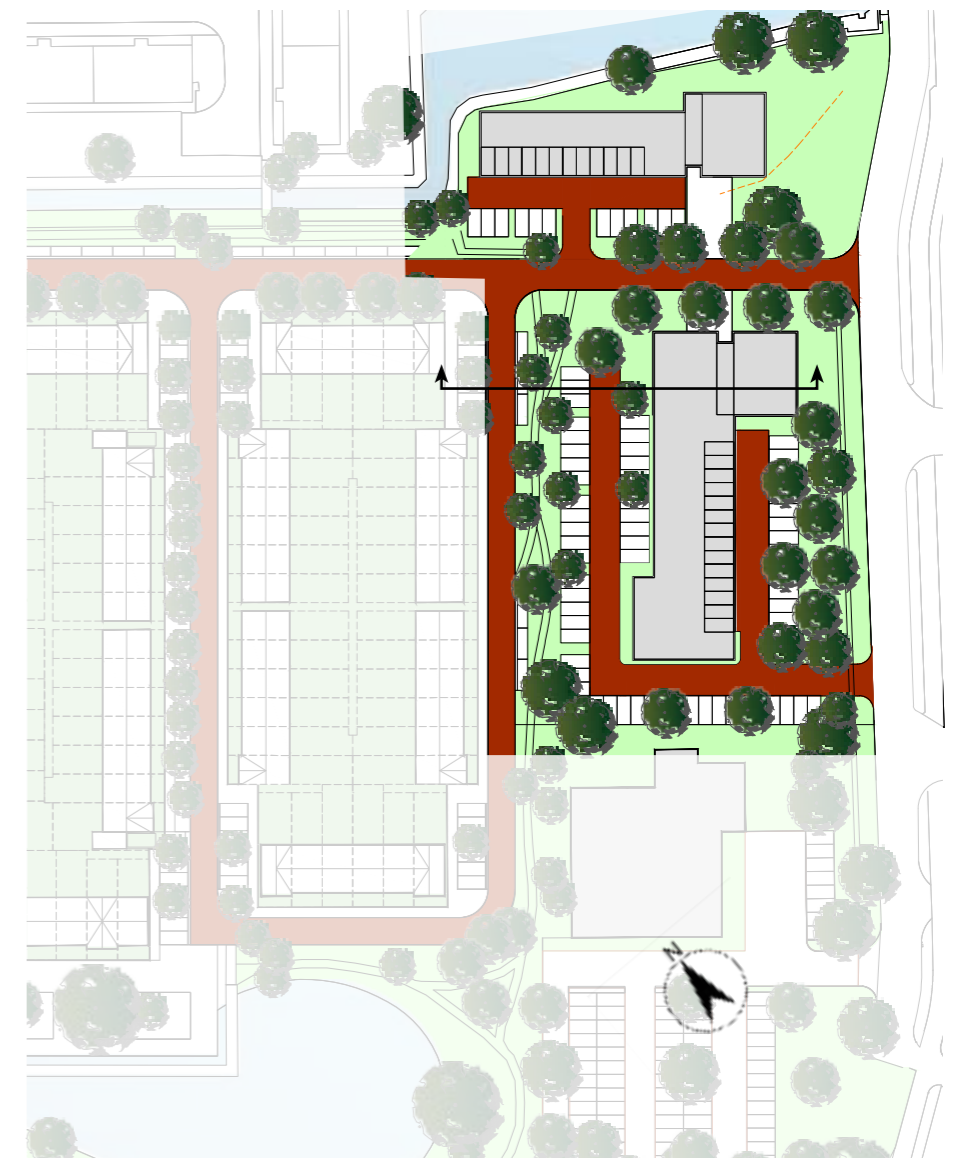
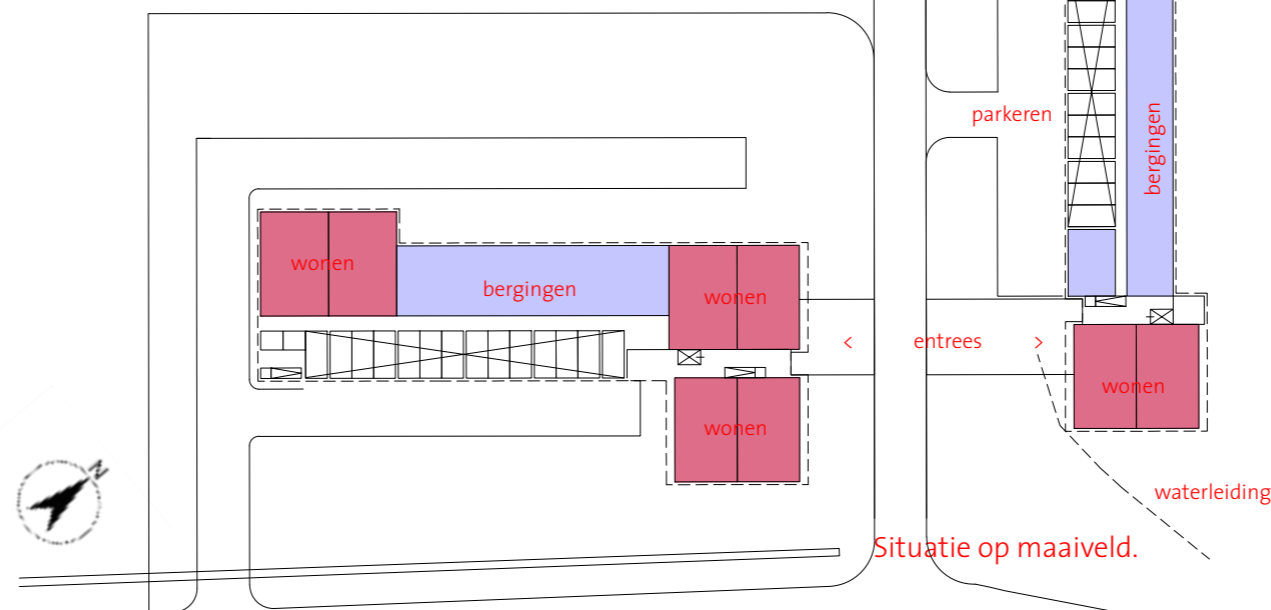
Buitenruimtes worden vormgegeven als onderdeel van de bouwmassa. Het is expliciet niet de bedoeling dat balkons, terrassen en galerijen worden uitgevoerd als aan de gevel hangende betonplaten met stalen hekwerk. Parkeermogelijkheden worden deels onder het gebouw ondergebracht om de fysieke parkeerdruk op het maaiveld te beperken. Hierdoor loopt het groen letterlijk om de gebouwen heen.

De begane grond van de twee gebouwen zal deels bestaan uit (collectieve) bergingen. De behandeling van de gevelvlakken dient een directe architectonisch relatie te hebben met de boven- en naastliggende gevelvlakken van de woningen. De wijze waarop de gebouwen in het maaiveld staan, de relatie met de openbare ruimte en de ontsluitingen dienen de nodige aandacht te krijgen.

De hoofdentrees van beide blokken liggen aan de ontsluitingsweg. Als bezoeker of bewoner passeer je de hoofdentrees voordat je het aangewezen parkeerterrein op gaat. Zodoende is het voor iedereen duidelijk hoe de gebouwen zich manifesteren in de (openbare) ruimte. De terreinen rondom de appartementen worden zorgvuldig ingericht met een tuin-achtige uitstraling. De inpassing van parkeerplaatsen vraagt hierbij bijzondere aandacht. Deze dienen zowel vanuit de appartementen als vanuit de openbare ruimte een representatief en groen karakter te hebben.

Enkele woningen zijn gelegen op de begane grond. De bijbehorende tuinen zijn deels in de massa opgenomen en steken niet meer dan 3 meter door het bovenliggende gevelvlak. Deze tuinen liggen op het maaiveld en krijgen een natuurlijke overgang met het openbaar groen. Extra aandacht wordt gevraagd voor de woonkwaliteit op de begane grond, met name in de nabijheid van parkeerplaatsen.

Grootschalige en zichtbare installaties op het platte dak van de appartementengebouwen dienen gecombineerd en geconcentreerd te worden en te worden afgeschermd middels een vormgegeven omkadering consistent met de jaren dertig architectuur.



Stads wonen.

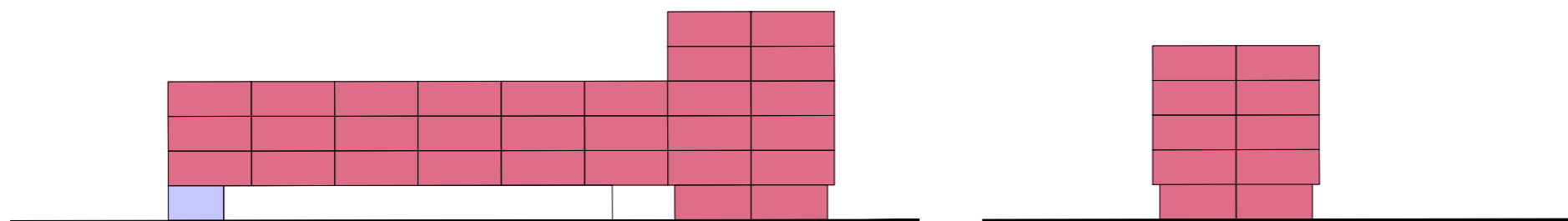


Voorbeeld Tuinen op maaiveld.





Impressie Stads wonen.



Gevelwand langs de Rokkeveenseweg.

gebied	stads wonen entreegebied
Beeldkwaliteitscriteria	
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN	
woningtypen	gestapelde woningen
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	
hoofdvorm bouwblok als geheel	
bouwblok	
hoofdvorm	2 rechthoekige bouwblokken ten noorden en zuiden van de entreeweg hoogte: 4 bouwlagen (max. 12 m)
accenten/verbijzonderingen	hoogte-accent op kop bouwblokken bij entreeweg: hoogte blok noord en zuid resp. 5 en 6 bouwlagen (max. 15m en max. 18m)
kapvorm	
hoofdvorm	geen kap maar plat dak
accenten/verbijzonderingen	
dakhelling /hoogte	
positie op kavel / rooilijn	binnen bebouwingsvlak stedenbouwkundig plan
orientatie / entree	hoofdentrees aan noordelijke ontsluitingsweg
ARCHITECTONISCHE UITWERKING	
architectuurstijl	jaren '20 of jaren '30
materialisatie en detaillering	
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	bouwblokken vormen een ensemble met samenhangende architectonische uitwerking de gevels van de bouwblokken verschillen per blok onderling in beperkte mate qua materialisatie (kleur metselwerk) of zijn alle twee gelijk
materialisatie gevels en kappen	
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur
kappen	geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen
detaillering /verbijzonderingen	
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	
erkers, serres	
entree, luifels, deuren	
plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	toepassen horizontale betonbanden
dakoverstek, dakranden, dakgoten	
architectonische geleiding	horizontale geleiding met verticale accenten
gevelopeningen	
balkons, terrassen, galerijen	opnemen als onderdeel van de bouwmassa, geen aan gevel vrijhangende betonplaat met hek
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied	
dakopbouwen	dakopbouwen t.b.v. installaties, e.d. niet zichtbaar vanaf straat maar opgenomen in ontwerp
erfafscheidingen	
openbaar gebied <-> voortuin	
openbaar gebied <-> zijtuin	
openbaar gebied <-> achtertuin	
achtertuin <-> achtertuin	
nutsgebouwen	t.b.v. de wooncomplex: opnemen in hoofdvolume

4.6 STRAAT WONEN TYPE 1

De grondgebonden woningen van Straat wonen type 1 liggen midden in het plangebied. Elk straat is over het hart van de weg symmetrisch voor wat betreft de bebouwing.

Elke straat heeft dezelfde uitstraling. De architectonische eenheid wordt door de gehele straat gevormd. De architectonische eenheid is terug te vinden in materiaal- en kleurgebruik, detaillering e.d.

De woningen in een straat zijn familie van elkaar. Elke straat krijgt dezelfde bouwvolumes. De (kleine) variatie in kleur van de baksteen zorgt ervoor dat elke straat zijn eigen herkenbaarheid krijgt.

De kopwoningen aan het einde van de straten krijgen altijd een dwarskap over de volle diepte van het bouwblok. Extra dwarskappen zijn niet toegestaan in de gevelwand.

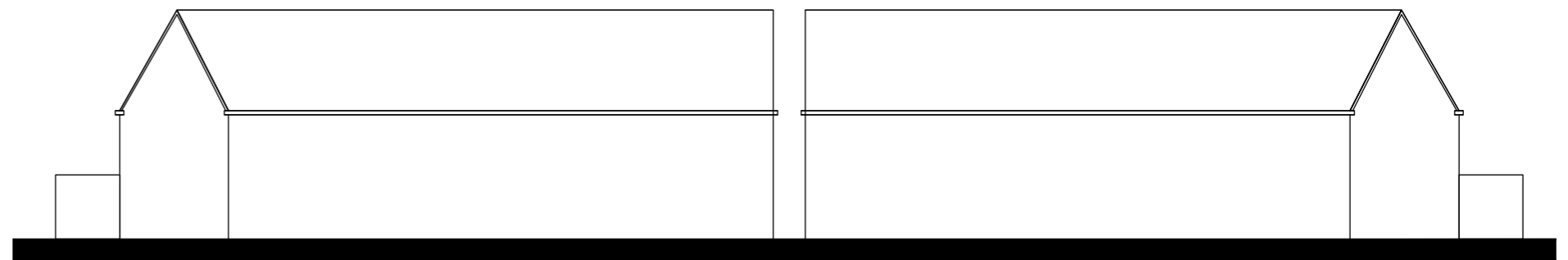
De bouwblokken kunnen op verschillende wijze reageren op de openbare ruimte. De rooilijn ligt altijd 2,50 meter terug van de kavelgrens. Hierdoor ontstaan voortuinen aan beide kanten van de straat.

De straten hebben per straatzijde twee bouwblokken welke samen de straatwanden bepalen. Alle woonstraten zijn identiek wat betreft straatwand. De kleur van het metselwerk kan per straat verschillen binnen het kleurenpalet, zie paragraaf 4.3. Een minimale variatie in de gevelwanden en invulling hiervan draagt bij aan de herkenbaarheid van de woonomgeving.

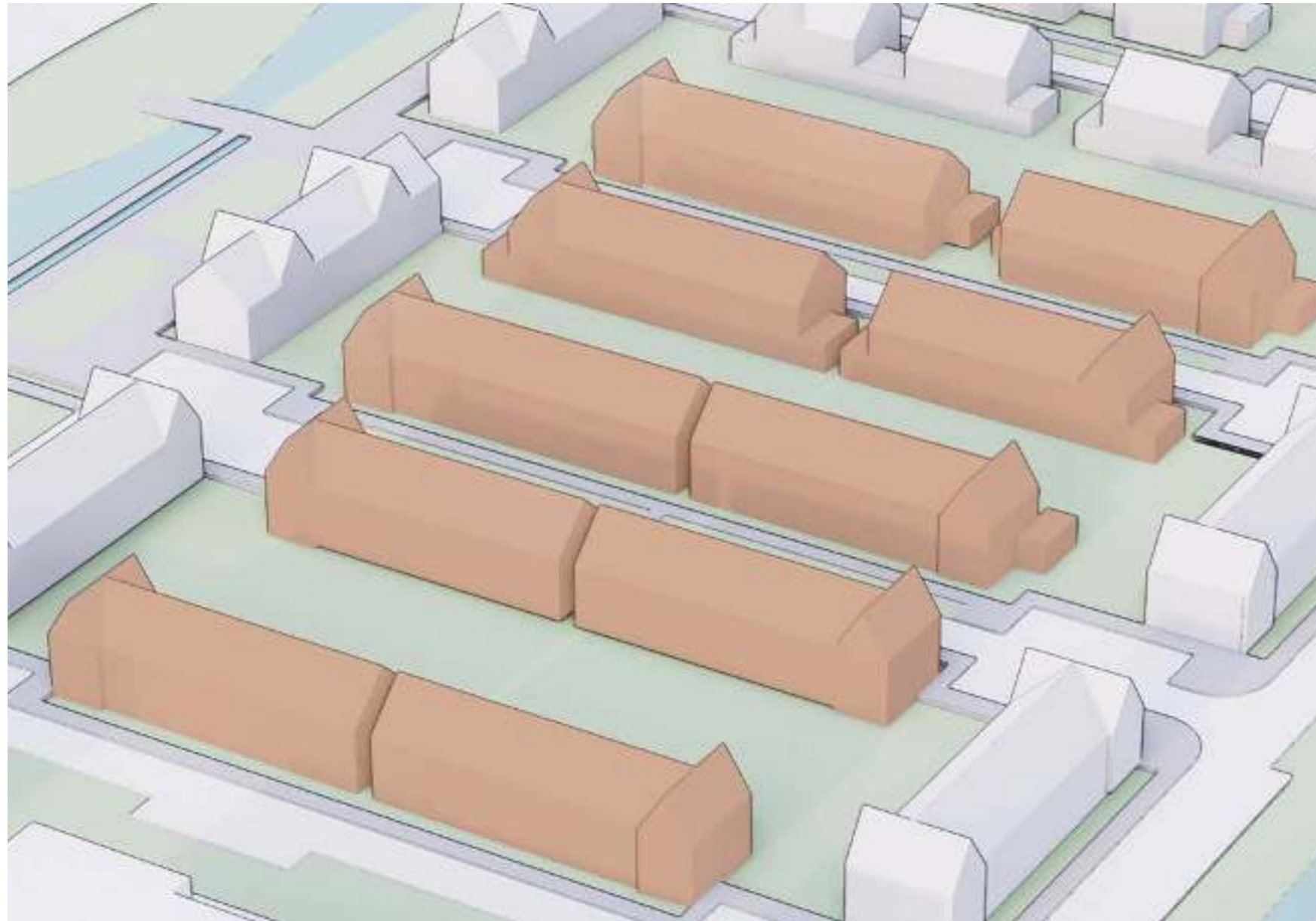
De garages en/of bijgebouwen op het einde van de individuele blokken dienen te allen tijde te worden opgenomen in de architectuurstijl van het hoofdvolume.



Straat wonen type 1.



Straat wonen type 1 - Principe gevelwand.



Impressie Straat wonen type 1.



Dwarskappen alleen aan het einde van de straat.



gebied straat wonen 1 zijstraten met rijenwoningen	
Beeldkwaliteitscriteria	
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN	
woningtypen	rijenwoningen
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	per straatwand 2 bouwblokken. bouwblokken aan beide zijden van een straat zijn (spiegelbeeldig) gelijk qua vorm/accenten (NB: woningaantal kan 1 verschillen)
hoofdvorm bouwblok als geheel	
bouwblok	
hoofdvorm	2 lagen met kap
accenten/verbijzonderingen	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn
kapvorm	
hoofdvorm	langskappen
accenten/verbijzonderingen	dwarskap op eindwoningen van de straat
dakhelling /hoogte	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.
positie op kavel / rooilijn	
bouwen in rooilijn, rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens	
orientatie / entree	
bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	
ARCHITECTONISCHE UITWERKING	
architectuurstijl	jaren '30
materialisatie en detaillering	
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	de bouwblokken vormen per straat een ensemble: bouwblokken in 1 straat zijn gelijk qua materialisatie en detaillering. de 3 straten verschillen onderling in beperkte mate qua materialisatie en detaillering van de gevel (kleur metselwerk) of zijn allemaal gelijk
materialisatie gevels en kappen	
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen
kappen	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet
detaillering /verbijzonderingen	
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond
erkers, serres	meerdere van deze bij de architectuurstijl
entree, luifels, deuren	behorende elementen, minimaal 2 - maximaal 3
plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	zie ook de referentiebeelden
dakoverstek, dakranden, dakgoten	overstek minimaal 50 cm
architectonische geleiding	
gevelopeningen	
balkons, terrassen, galerijen	
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume
dakopbouwen	
erfafscheidingen	
openbaar gebied <-> voortuin	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm
openbaar gebied <-> zijtuin	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)
openbaar gebied <-> achtertuin	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend
achtertuin <-> achtertuin	vrij invulbaar
nutsgebouwen	
metselwerk, passend in sfeerbeeld	

4.7 STRAAT WONEN TYPE 2

Deze woningen liggen aan de buurtontsluitingsweg aan de noordoost- en zuidwestzijde van het plangebied. Deze bestaan uit vier bouwblokken: drie hiervan liggen aan de noordoostzijde langs de ontsluitingsweg en één bouwblok ligt aan de zuidwestzijde. Alle vier blokken zijn identiek.

De drie bouwblokken aan de ontsluitingsweg vormen de ruggegraat van de buurt en bieden de helderheid die noodzakelijk is. Alle blokken krijgen langskappen en hebben dezelfde materialisatie; dat geeft de gewenste eenheid en rust. Dit komt overeen met een bepaalde mate van repetitie die in de aangrenzende wijk 'Dorp' gebruikelijk is.

De blokken aan de noordoostzijde liggen in een rooilijn, de drie losse bouwblokken zijn op zich zelf symmetrisch.

De eindwoningen krijgen een dwarskap en een gevellijn die 60 cm door de rooilijn gaat. Dit versterkt de kamstructuur van het plangebied en leidt de woonstraten in.

Het toepassen van extra dwarskappen is niet toegestaan.

Het losse bouwblok aan de zuidwestzijde is identiek aan het bouwblok aan de noordoostzijde. Hierdoor krijgt de eerste woonstraat tegenover het appartementenblok een volledig symmetrisch aanzicht.

De afscheiding tussen het openbaar gebied en de voortuin geschiedt middels een beukenhaag van 75 cm hoog, 60 cm breed.



Straat wonen type 2.



Straat wonen type 2 - Principes gevelwand.



Inpressie Straat wonen type 2 - Noordostrand.



Dwarskappen aan het einde van elk bouwblok.



gebied	straat wonen 2 buurtontsluitingsstraat
Beeldkwaliteitscriteria	
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN	
woningtypen	rijenwoningen
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	bouwblokken zijn identiek qua vorm en accenten
hoofdvorm bouwblok als geheel	bouwblok is symmetrisch
bouwblok	
hoofdvorm	2 lagen met kap
accenten/verbijzonderingen	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn
kapvorm	
hoofdvorm	langskappen
accenten/verbijzonderingen	dwarskap op eindwoningen
dakhelling /hoogte	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.
positie op kavel / rooilijn	bouwen in rooilijn, rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens
orientatie / entree	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk
ARCHITECTONISCHE UITWERKING	
architectuurstijl	jaren '30
materialisatie en detaillering	
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	bouwblokken zijn identiek qua materialisatie en detaillering
materialisatie gevels en kappen	
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur
kappen	geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet
detaillering /verbijzonderingen	
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	representatief, met minimaal 2 gevelopeningen waarvan tenminste 1 op begane grond
erkers, serres entree, luifels, deuren plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, aantal = 2 zie ook de referentiebeelden
dakoverstek, dakranden, dakgoten	overstek minimaal 50 cm
architectonische geleiding gevelopeningen balkons, terrassen, galerijen	
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied dakopbouwen	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume
erfafscheidingen	
openbaar gebied <-> voortuin	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm
openbaar gebied <-> zijtuin	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)
openbaar gebied <-> achtertuin	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend
achtertuin <-> achtertuin	vrij invulbaar
nutsgebouwen	metselwerk, passend in sfeerbeeld

max. 1 dwa

4.8 STRAAT WONEN TYPE 3 2-KAPPERS

Deze woningen liggen aan de westzijde van het plangebied.

De 2-kappers hebben dezelfde breedte: twee aan twee. Variatie van de beukmaat van het hoofdvolume tussen 5,40 meter en 7,20 meter is toegestaan in het gebied.

Uitgangspunt voor de kappen zijn langskappen, met incidentele dwarskappen.

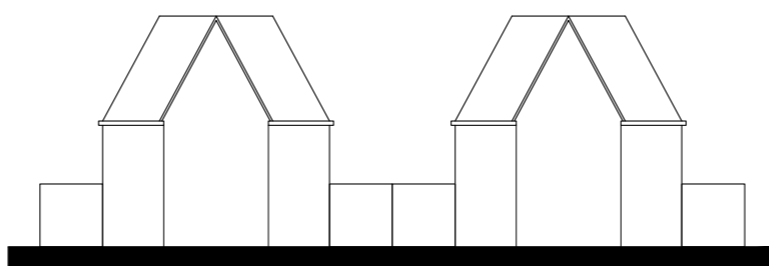
De kapvormen worden symmetrisch geprojecteerd. Een combinatie van een dwars- en langskap in een blok is toegestaan, mits de blokken twee aan twee symmetrisch zijn. Zie figuur combinatie D.

Combinatie B 2-dubbel dwarskappen zijn niet toestaan.

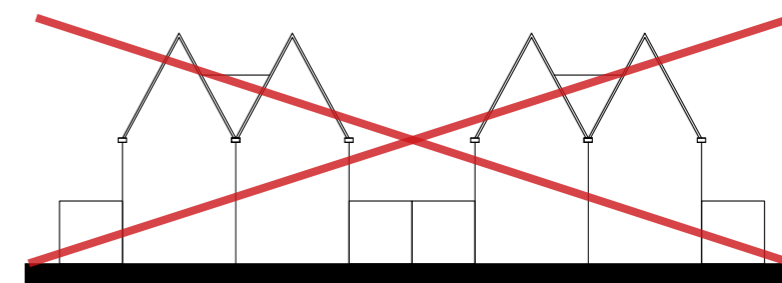
In de straat waar vier 2-kappers naast elkaar staan dienen de eindblokken een dwarskap te krijgen en de twee tussenblokken een langskap: een combinatie van figuur C en D. Alle overige blokken zijn vrij, mits symmetrisch opgesteld, zoals hiervoor beschreven en zoals uitgebeeld in de figuren op deze pagina.



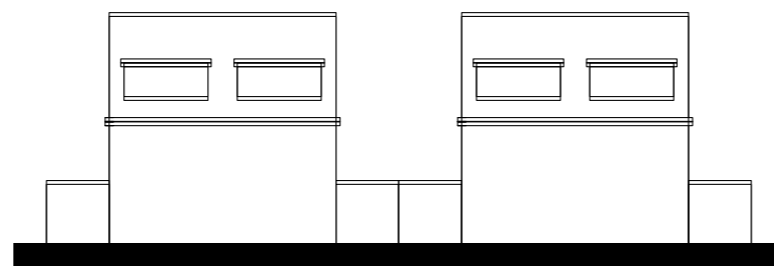
A11113 Nutrihace Zoetermeer Model 16e - 06 februari 2019 Totaalplan
Straat wonen 3



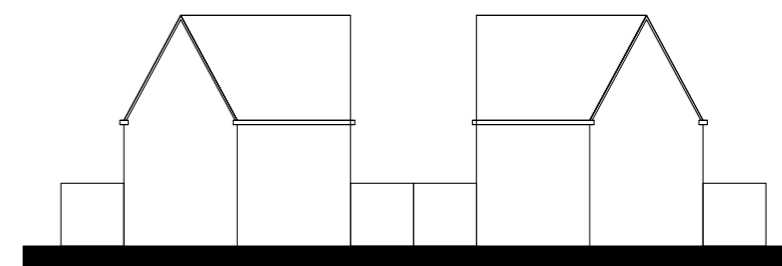
Combinatie A.



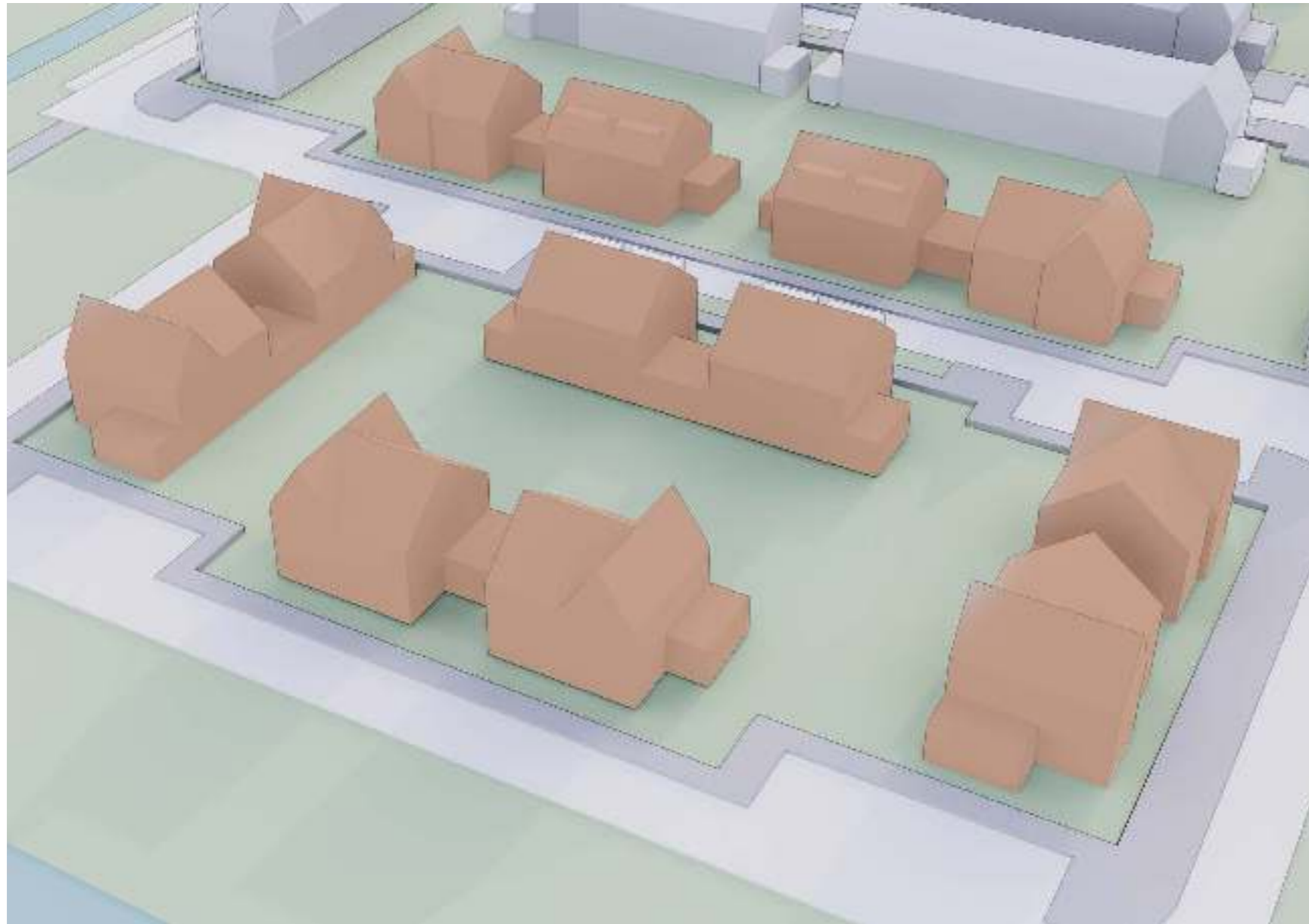
Combinatie B.



Combinatie C.



Combinatie D.



Impressie Straat wonen type 3 met 2-kappers.



gebied	straat wonen 3 zijstraten met 2 kappers
Beeldkwaliteitscriteria	
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN	
woningtypen	2 onder 1 kap
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	alle 2-kappers zijn symmetrisch per 2 woningen; in de straatwand met de 4 2-kappers geldt: eindblokken hebben een dwarskap, tussenblokken een langskap zie de figuren met combinaties op pag. 33 en 34
hoofdvorm bouwblok als geheel	
bouwblok	
hoofdvorm	2 lagen met kap
accenten/verbijzonderingen	voorgevel van woning met dwarskap ca 60 cm voor rooilijn
kapvorm	
hoofdvorm	langskappen
accenten/verbijzonderingen	max. 1 dwarskap per blok
dakhelling /hoogte	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr.
positie op kavel / rooilijn	bouwen in rooilijn rooilijn op 2,5 m van voorerfgrens
orientatie / entree	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk
ARCHITECTONISCHE UITWERKING	
architectuurstijl	jaren '30
materialisatie en detaillering bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	
materialisatie gevels en kappen	
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen
kappen	keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet
detaillering /verbijzonderingen	
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond
erkers, serres entree, luifels, deuren	meerdere van deze bij de architectuurstijl behorende elementen, minimaal 1
plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	zie ook de referentiebeelden
dakoverstek, dakranden, dakgoten	overstek minimaal 50 cm
architectonische geleiding	
gevelopeningen	
balkons, terrassen, galerijen	
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume
dakopbouwen	
erfafscheidingen	
openbaar gebied <-> voortuin	beukenhaag; hoogte 75 cm, breedte 60 cm
openbaar gebied <-> zijtuin	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm) met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m)
openbaar gebied <-> achtertuin	aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend
achtertuin <-> achtertuin	vrij invulbaar
nutsgebouwen	metselwerk, passend in sfeerbeeld

(max. hoogte) vrij invulbaar

4.9 KADE WONEN

Deze woningen liggen aan de kade in het zuidoosten van het plangebied. Hier zijn twee blokken van grondgebonden woningen gepositioneerd die samen een accent vormen aan het waterfront. De kadewoningen zijn onderscheidend van de rest en maken gebruik van de kwaliteit en situering aan de kade.

De kade kent een breed en smal gedeelte, waardoor de twee bouwblokken ten opzichten van elkaar verspringen. Voor eenheid en een rustige aanblik vanuit het park en over de waterpartij, is het ook hier van belang dat de twee blokken één hoofdvorm krijgen.

Om hun positie aan het water te verstevigen krijgen beide blokken twee dwarskappen die steeds één woning uit de eindwoning zijn geplaatst. Deze dwarskappen zijn minimaal 60 cm hoger dan de aangrenzende langskappen. Zie de principes voor de gevelwand op deze pagina. De hogere dwarskappen versterken de oriëntatie van de woningen op de kade en het water.

In aansluiting op de robuuste uitstraling van de kade zijn de voortuinen minder diep dan bij andere type straatwoningen. De woningen zijn met hun voorzijde op het zuiden georiënteerd.



Kade wonen.



Principes gevelwand Kade wonen.



Impressie Kade wonen.

gebied	kade wonen kadegebied	
Beeldkwaliteitscriteria		
VOLUME EN POSITIE BOUWBLOKKEN		
woningtypen	rijenwoningen	gestapelde
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	bouwblokken zijn identiek qua vorm en accenten	
hoofdvorm bouwblok als geheel	bouwblok is symmetrisch	
bouwblok		2 rechthoek
hoofdvorm	2 lagen met kap	
accenten/verbijzonderingen		
kapvorm		
hoofdvorm	langskappen	
accenten/verbijzonderingen	dwarskap op woningen naast eindwoning	
dakhelling /hoogte	langskap: 35-55 gr; dwarskap ca 60 gr. dwarskap: min. 60 cm hoger dan de langskappen	
positie op kavel / rooilijn	bouwen in rooilijn rooilijn op 1,8 m van voorerfgrens	binnen beb
orientatie / entree	bij tussenwoningen: entree in voorgevel bij kopwoningen: entree ook in zijgevel mogelijk	
ARCHITECTONISCHE UITWERKING		
architectuurstijl	jaren '30	
materialisatie en detaillering		
bouwblokken t.o.v. elkaar/straat	bouwblokken zijn identiek qua materialisatie en deta	
materialisatie gevels en kappen		
gevels	baksteen, kleur: aardetinten passend in palet geel-bruin tot bruin-rood. Zie ref. beelden	
accenten/verbijzonderingen	gevels max.20 % afgewerkt met ander materiaal en/of kleur	materiaal en
kappen	geen platen/panelen, wel stuc/betimmeringen keramische pan (ongeglazuurd), kleur: antraciet	
detaillering /verbijzonderingen		
kopgevels grenzend aan openbaar gebied	representatief met straatgevelkwaliteit met minimaal 2 gevelopeningen, waarvan tenminste 1 op begane grond	
erkers, serres	meerdere van deze bij de architectuurstijl	
entree, luifels, deuren	behorende elementen, aantal = 2	
plasticiteit metselwerk, voegwerk, speklagen	zie ook de referentiebeelden	
dakoverstek, dakranden, dakgoten	overstek minimaal 50 cm	
architectonische geleding		
gevelopeningen		
balkons, terrassen, galerijen		
aan-/bijgebouwen (berging,garage) grenzend aan openbaar gebied	uit te voeren in metselwerk in kleur en architectuurstijl van hoofdvolume	
dakopbouwen		
erfafscheidingen		
openbaar gebied <-> voortuin	steens muur, in overeenstemming met architectuur	
openbaar gebied <-> zijtuin	metselwerk muurtje (min. hoogte: 50 cm)	
openbaar gebied <-> achtertuin	met begroeid metalen hekwerk in donkere kleur (max. hoogte totaal: 2 m) aan achterzijde min. 3 m om de hoek doorlopend	
achtertuin <-> achtertuin	vrij invulbaar	
nutsgebouwen	metselwerk, passend in sfeerbeeld	

4.10.1 BIJGEBOUWEN, OP- EN AANBOUWEN

Uitbouwen, erkers en garages worden ontworpen als onderdeel van het architectonisch geheel. Erkers aan de straatzijde ondersteunen de architectonische expressie van het woningblok. De minimale diepte van de voortuin is minimaal 1,80 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van de erker. Tuinbergingen en garages grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd in metselwerk in de kleur van de woning.

Dakkapellen en andere uitbreidingen van de woning zijn ondergeschikt vormgegeven aan de hoofdmassa. De architectonische uitwerking evenaart die van de woning. De dakkapellen benadrukken de horizontale geleiding.



Representatieve dakkapellen aan de straatzijde.



Details in overeenstemming met het hoofdvolume.

4.10.2 ZIJERF- EN ACHTERAFSCHEIDINGEN

Op plaatsen waar de kavel grenst aan het openbaar gebied dient de erfafscheiding te worden uitgevoerd in een metselwerk muurtje met een hoogte van minimaal 50 cm (bij voorkeur hoger) met daar bovenop een metalen hekwerk tot een hoogte van 200 cm. Deze is fijnmazig, open van karakter en uitgevoerd in een kleur passend bij de beoogde architectuur. Deze dient ook te worden voortgezet langs achterpaden, voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De ontwikkelaar zorgt voor de oplevering van de woning plaatsvindt, voor de begroeiing van de hekwerken.



Overgang tussen privé en openbaar: muurtje met daarop begroeid hekwerk.



Achtere tuinen worden afgeschermd door een met Hedera begroeid hekwerk.

5. BEELDKWALITEITSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

EENHEID EN DIVERSITEIT

Op basis van het stedenbouwkundige plan zijn een vijftal verschillende deelgebieden opgesteld. Voor elk van deze gebieden is een eigen typologie aan beeldkwaliteitscriteria beschreven. Er is gezocht naar eenheid en harmonie in materiaalgebruik en diversiteit en herkenbaarheid in groen.

De deelgebieden zijn:

1. Hoofdonsluiting / rand

Groene rand met een natuurlijk karakter die grotendeels gevormd wordt door de (deels) al aanwezige waterrand. De boomstructuur begeleidt en versterkt de structurerende werking van de hoofdonsluiting en heeft een daarbij passende uitstraling.

2. Woonstraten

Groene uitstraling en herkenbaarheid per straat.

3. Kade

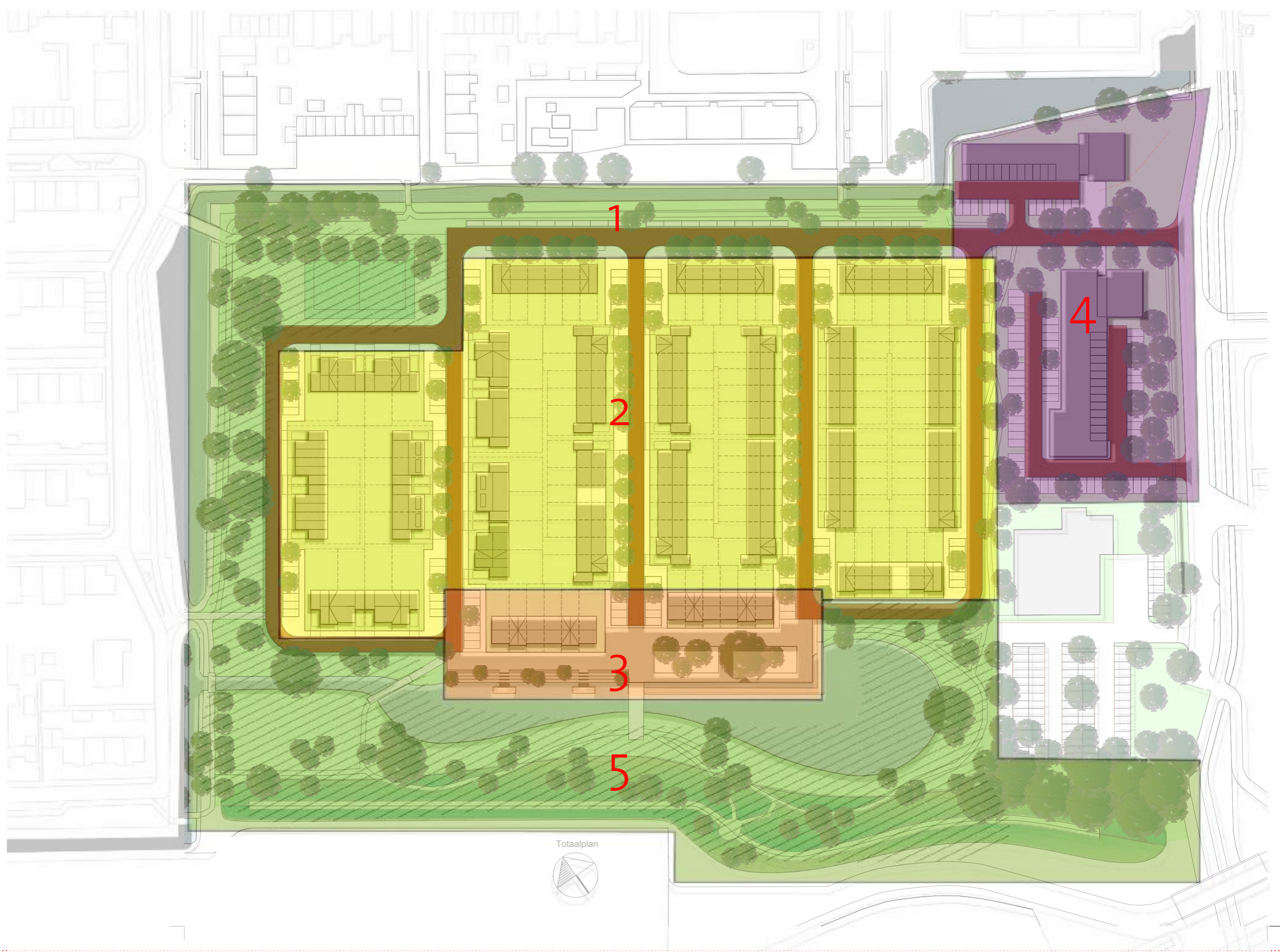
Accent in het totale projectgebied. Verblijfsplek aan het water met uitzicht op het omliggende park. Auto te gast.

4. Entree

Appartementencomplex in het groen. Groen op de parkeerplaats is beeldbepalend. Zo groen mogelijk maken door middel van sterke boomsoorten met opvallende bloei en / of herfstkleur en onderbeplanting.

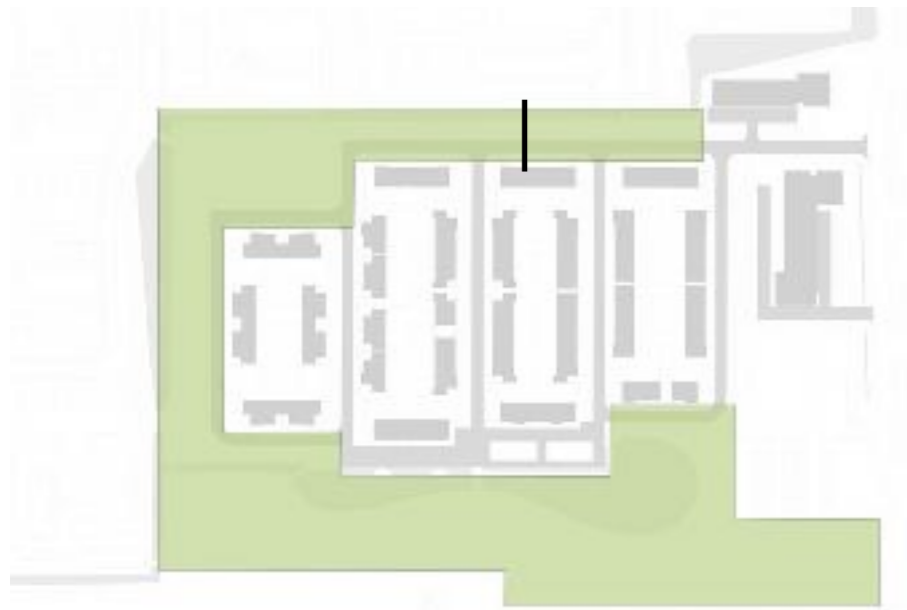
5. Park

Natuurlijk beeld met ruig gras en ruimte voor boomgroepen, solitaire bomen en heestergroepen.



Totaalplan



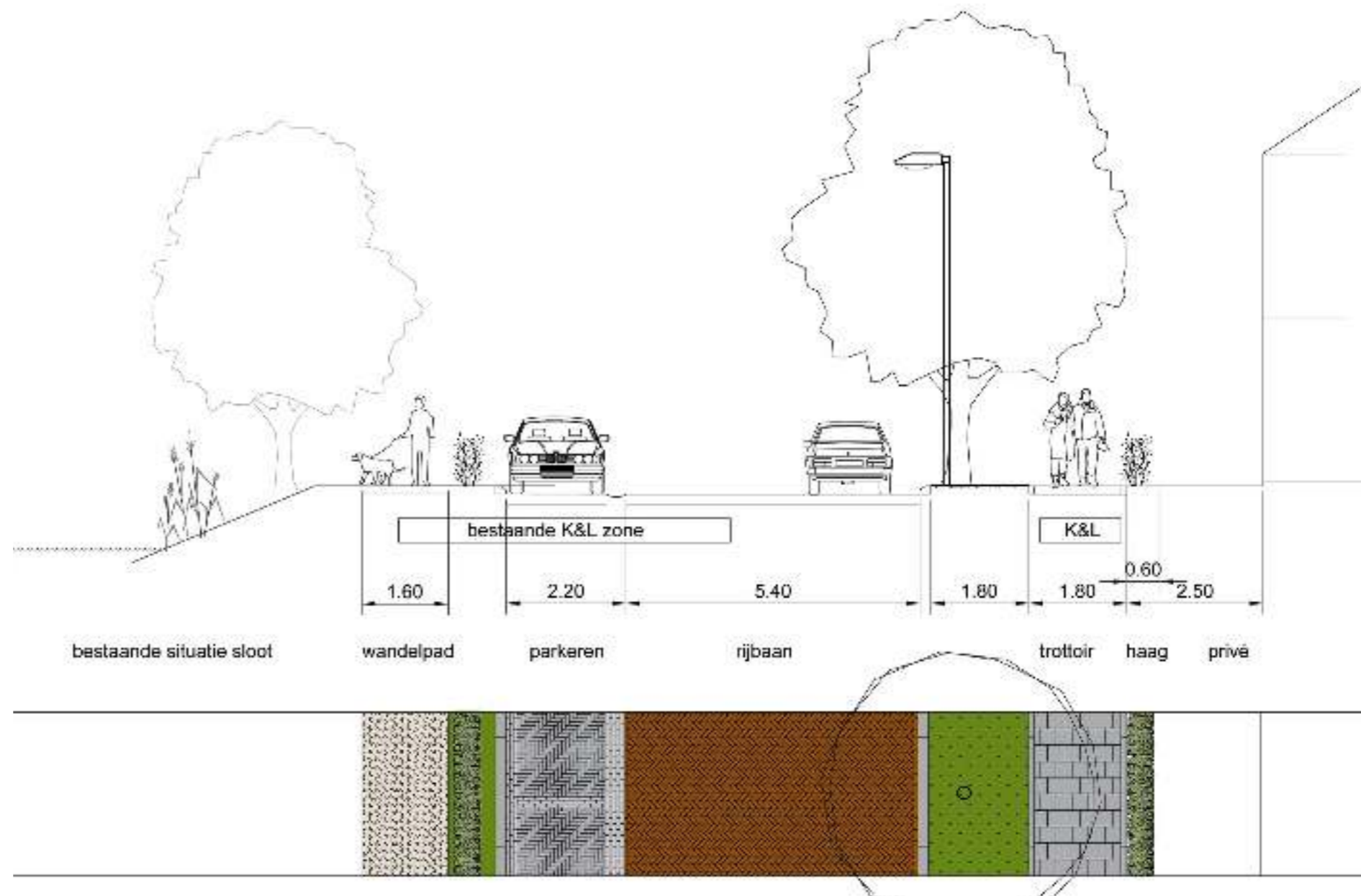


5.1 HOOFDONTSLUITINGSWEG / RAND

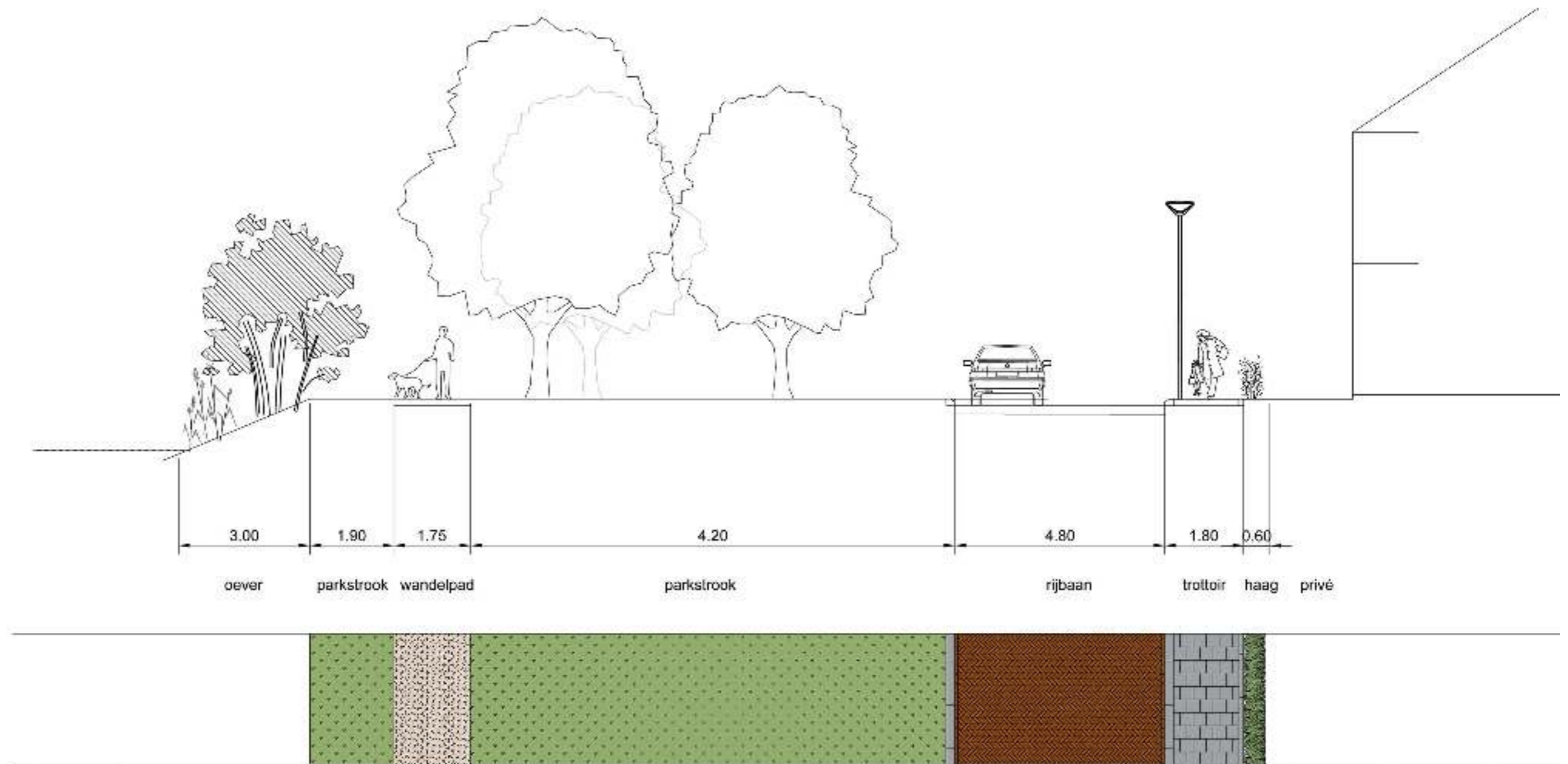
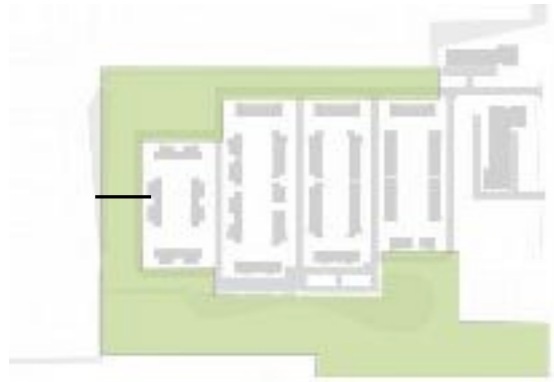
De hoofdonthluitingsweg vormt samen met de weg aan de westzijde van het projectgebied de rand van het stedelijk plan. Deze rand wordt gekenmerkt door een natuurlijk en groen karakter, deels al aanwezig in de bestaande watergang die het plangebied omzoomd.

Verharding en inrichtingselementen hebben een warme, stijlvolle en eenvoudige uitstraling, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen.

De erfgrenzen van de woningen worden gekenmerkt door een natuurlijke scheiding, waardoor de relatie met de groene rand extra versterkt wordt.



	•
	•
	•
	•
	•
	•
	•
	•
	•
	•
	•



Landschappelijke rand aan de westzijde, grenzend aan de huidige parkstructuur en de bestaande woonwijk.
De huidige parkstructuur wordt zo veel mogelijk intact gelaten en waar nodig versterkt.

BEPLANTING



Grote straatbomen in groenstrook.



Bloemrijke oeverbeplanting.



Gemaaide grasstrook langs oever.

VERHARDING



Rijbaan: gebakken klinkers rood/bruin gemelleerd.



Parkeren: grijze betonklinkers in elleboogverband.



Voetpad: halfverharding kleischelpen.

VERLICHTING



Lichtmast Industria Iris armatuur.

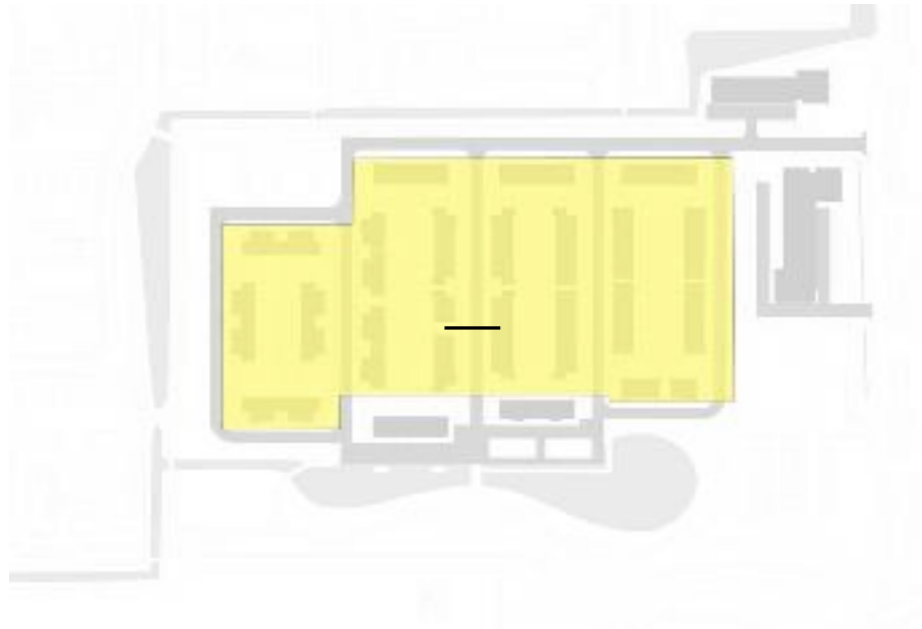


Bank langs voetpad.

ERFAFSCHEIDING



Beukenhaag.



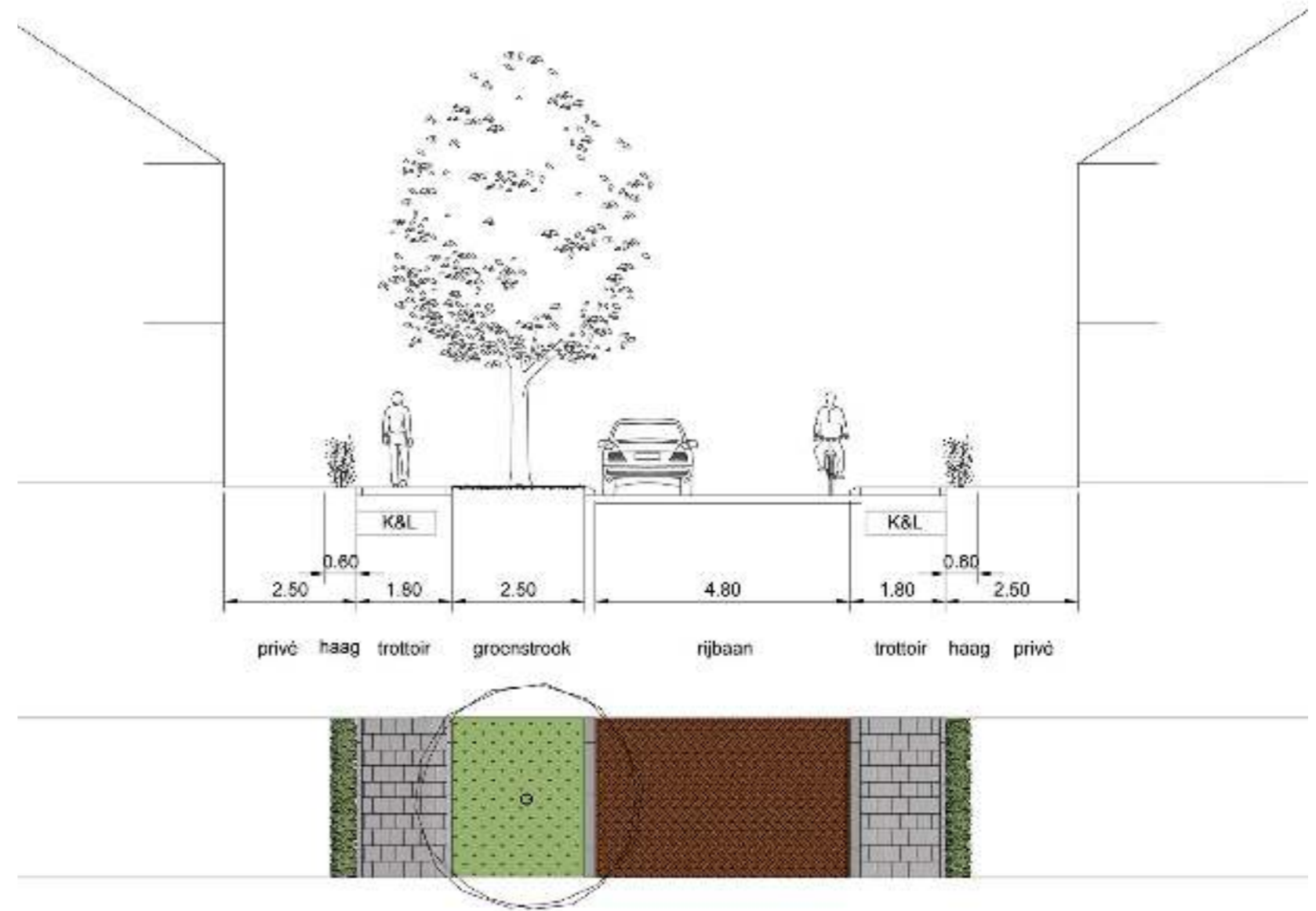
5.2 WOONSTRATEN

De woonstraten zijn groen en knus van karakter. De nadruk ligt op voetgangers en minder op autoverkeer. Door elke straat een eigen boomsoort te geven, krijgt elke straat een eigen karakter. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid in de wijk. De kavels krijgen een haag als erfgrans.

Parkeren wordt opgelost in door hagen omzoomde clusters op de kop van de straat waardoor er binnen het straatprofiel voldoende ruimte is om een groenstrook te realiseren met daarin bomen van de 3^e grootte. De situering aan één zijde van de weg versterkt het zicht op het park. Door deze 2.50m brede groenstrook biedt tevens ruimte voor het realiseren van spelaanleidingen. De hagen dienen als erfscheiding en spelen een belangrijke rol in het groene karakter van de woonstraten.



Schets van een woonstraat gezien vanaf de buurtontsluitingsweg.



VERHARDING



Rijbaan: gebakken klinkers rood/bruin gemelleerd.



Trottoirtegels 30x30 cm.

MEUBILAIR/VERLICHTING



Lichtmast industria kegelvormig.



Spelaanleiding.

ERFAFSCHEIDING

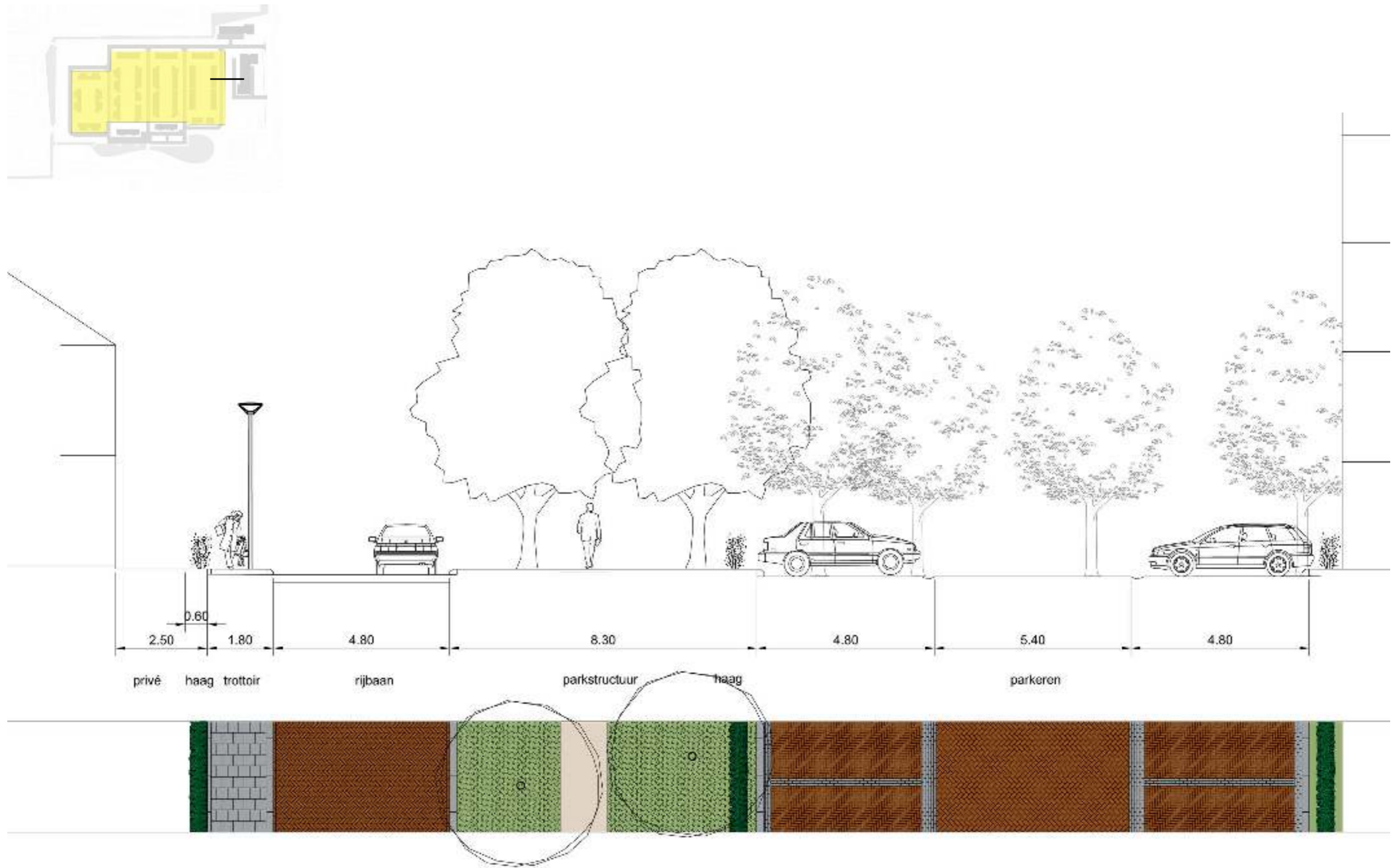


Beukenhaag.

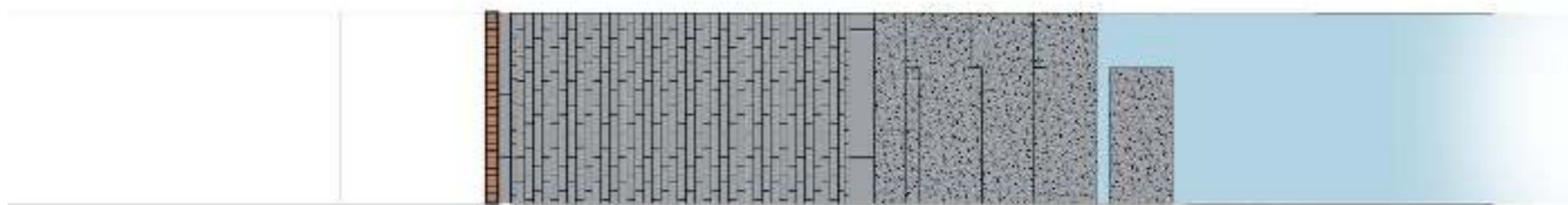
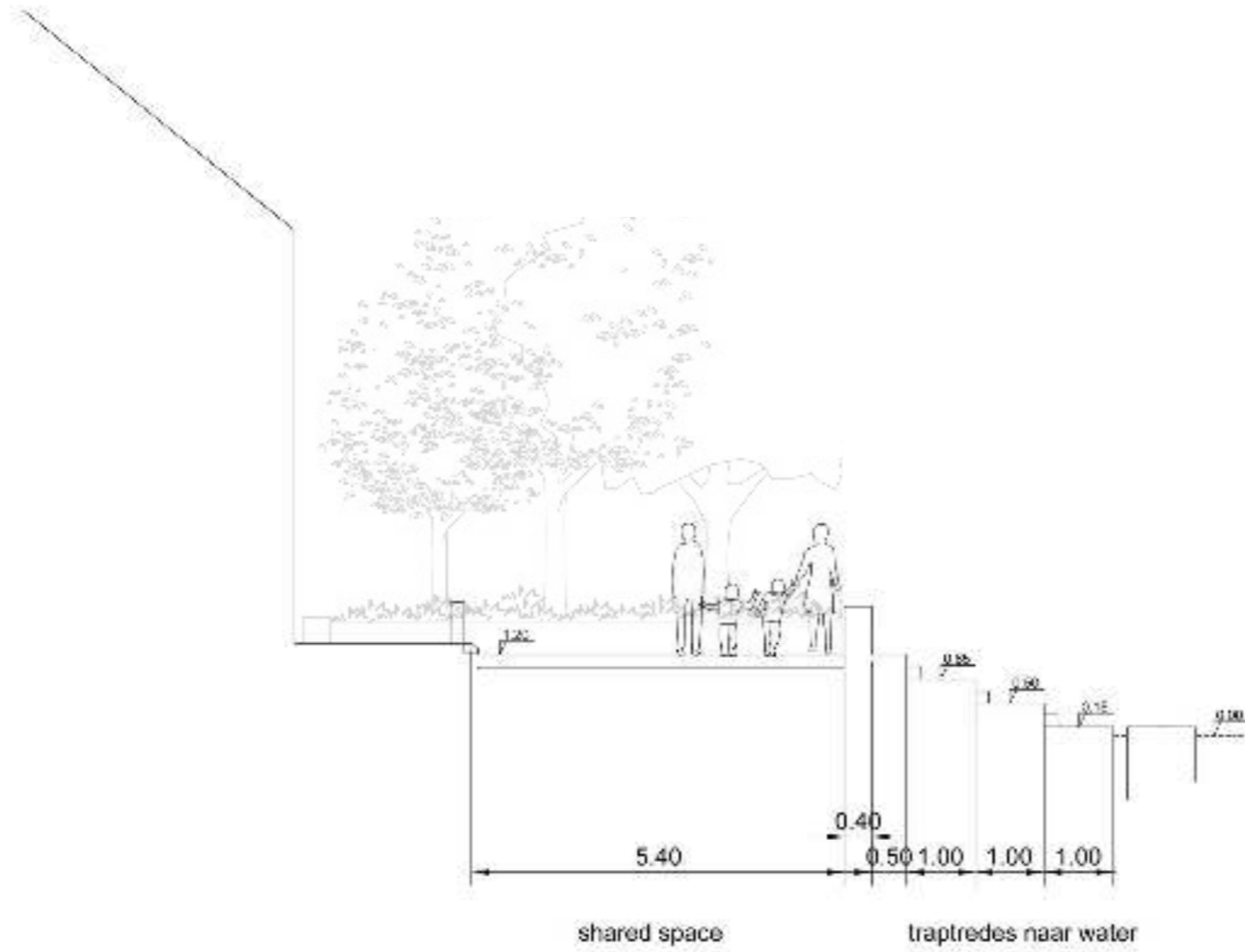
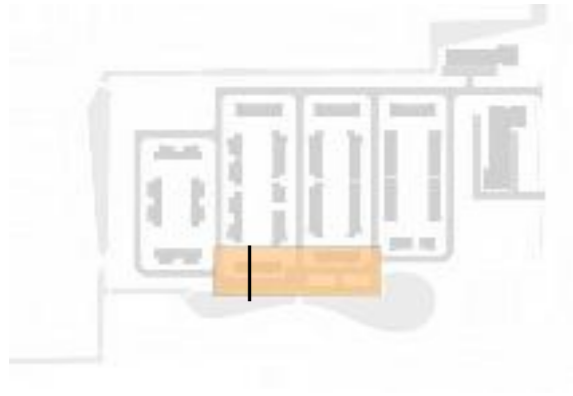
BEPLANTING



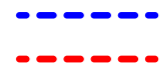
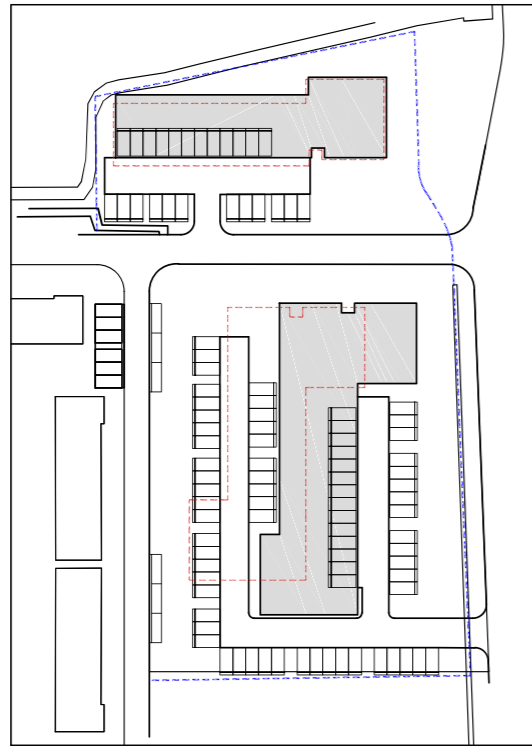
Bomenrij langs rijbaan in symmetrisch profiel.



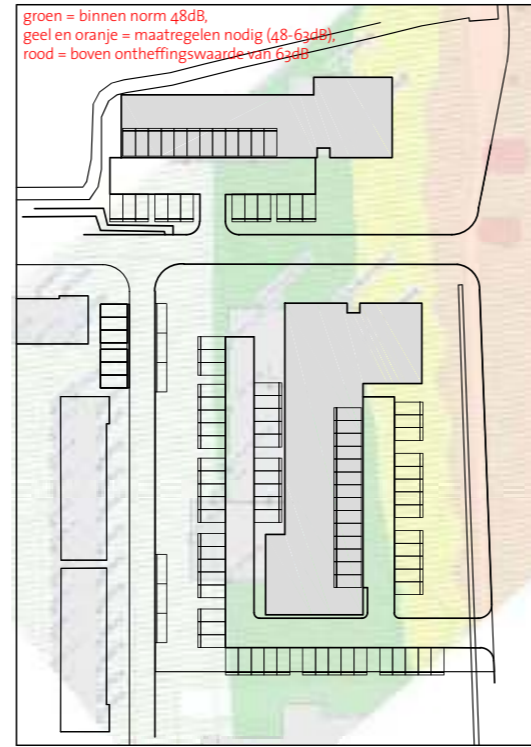
Woonstraat aan oostzijde, grenzend aan de hoogbouw. De vrije tussenliggende groene ruimte wordt op een natuurlijke manier ingericht met wandelpaden conform hoofdontsluiting / rand. Rondom de parkeerhaven wordt een haag aangeplant.



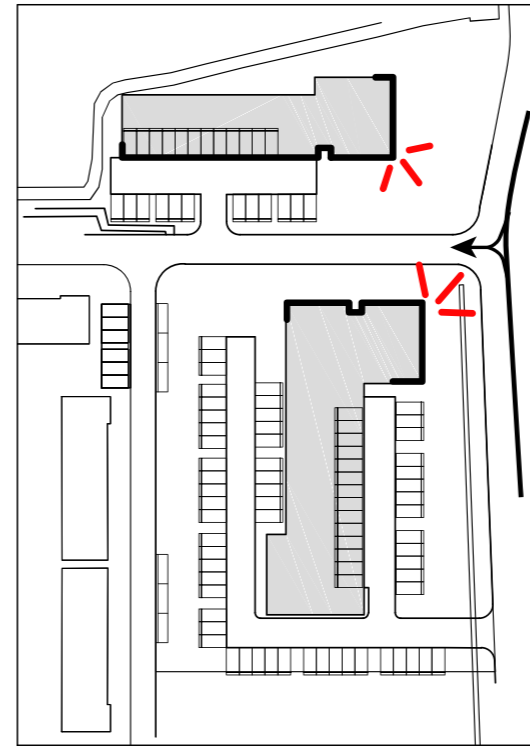
Westelijk deel van de kade, waarbij de overgang naar het water middels hoogteverschillen op een stedelijke manier wordt vormgegeven. Hierbij is wel ruimte voor een groene invulling.



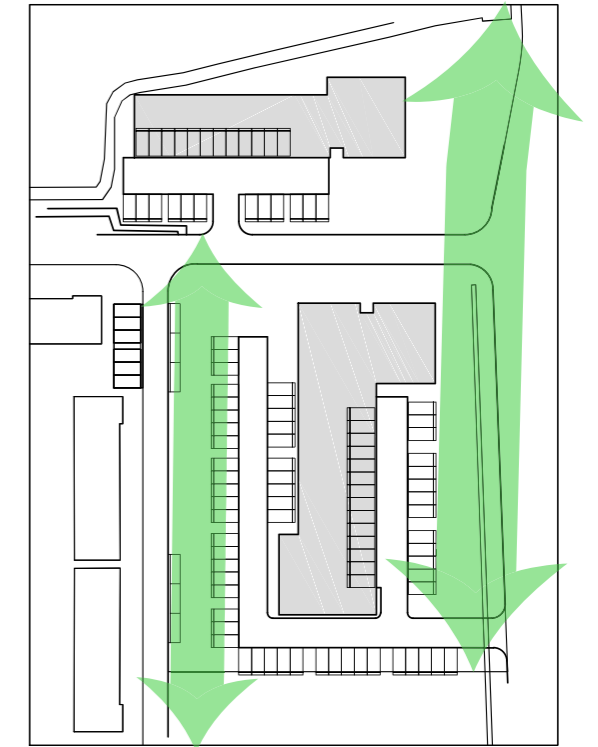
Naar voren geschoven rooilijn van de kop van het gebouw in brede groene zoom langs Rokkeveense weg markeert de entree van Nutrihage



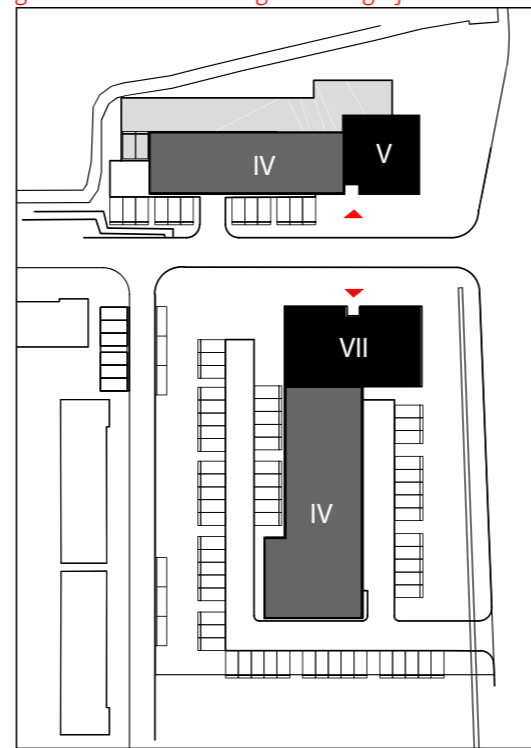
RVW geluidscontour: bouwblok blijft grotendeels binnen groene zone, 'kop' in gele zone. De toren valt in geel en oranje contour, dus daar zullen geluidswerende maatregelen nodig zijn.



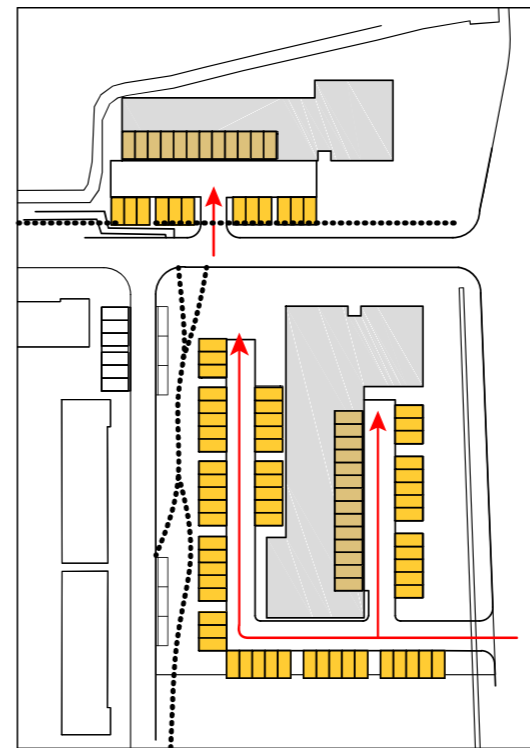
Poortwerking: De bouwvolumes creëren een accent aan de Rokkeveenseweg, dat de entree van Nutrihage markeert.



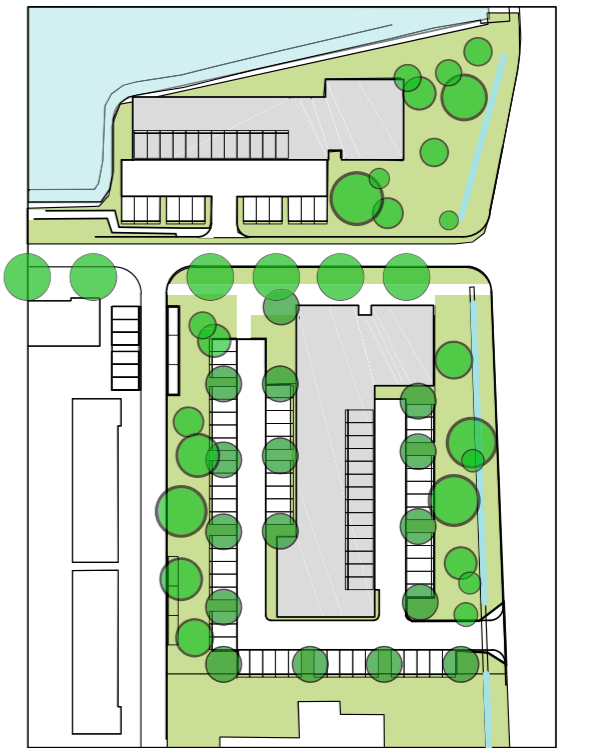
Groenstructuur: Brede groene zoom aan weerszijde van entreegebied: versterken structuur Rokkeveense weg en buffer tussen appartementenblokken en woonstraten.



De 'kop' vormt hoogte-accnt versterkt poortwerking. De hoofdentrees zijn gelegen aan buurtontsluitingsweg, in de 'kop' van het gebouw

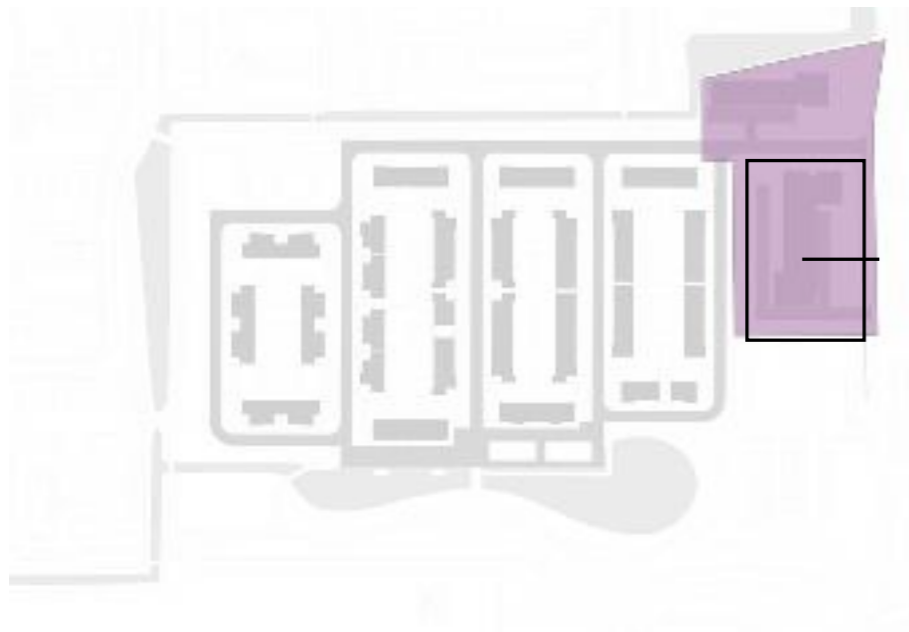


Heldere ontsluiting: toerit parkeren ligt voorbij het gebouw; korte looplijnen naar gebouw. deels gebouwd parkeren, op maaiveldniveau noord: parkeren aan voorzijde van het bouwblok zuid: parkeren niet meer volledig geconcentreerd op grote parkeerplaats aan Rokkeveenseweg (zoals in vorige voorstel), en deels onder gebouw.



Bomen en waterstructuur accentueren en versterken de stedenbouwkundige lijnen: Rokkeveenseweg, buurtontsluitingsweg, buffer Parkeren wordt onderbroken door hagen met bomen

Voor het entreegebied zijn vanuit het stedenbouwkundig plan een aantal uitgangspunten geformuleerd. De uitgangspunten voor de bebouwing staan beschreven in hoofdstuk 4.5.



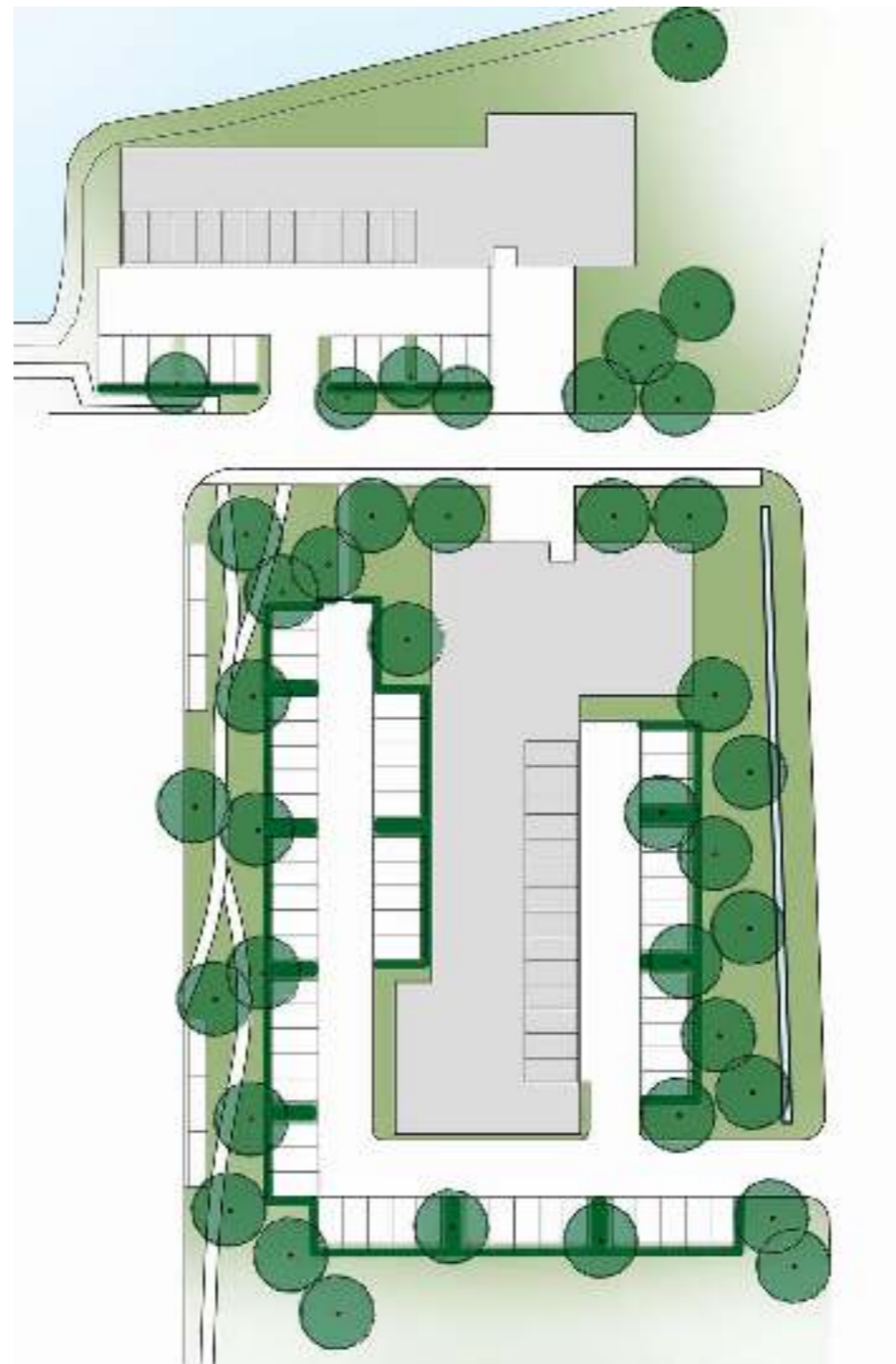
5.4 ENTREE

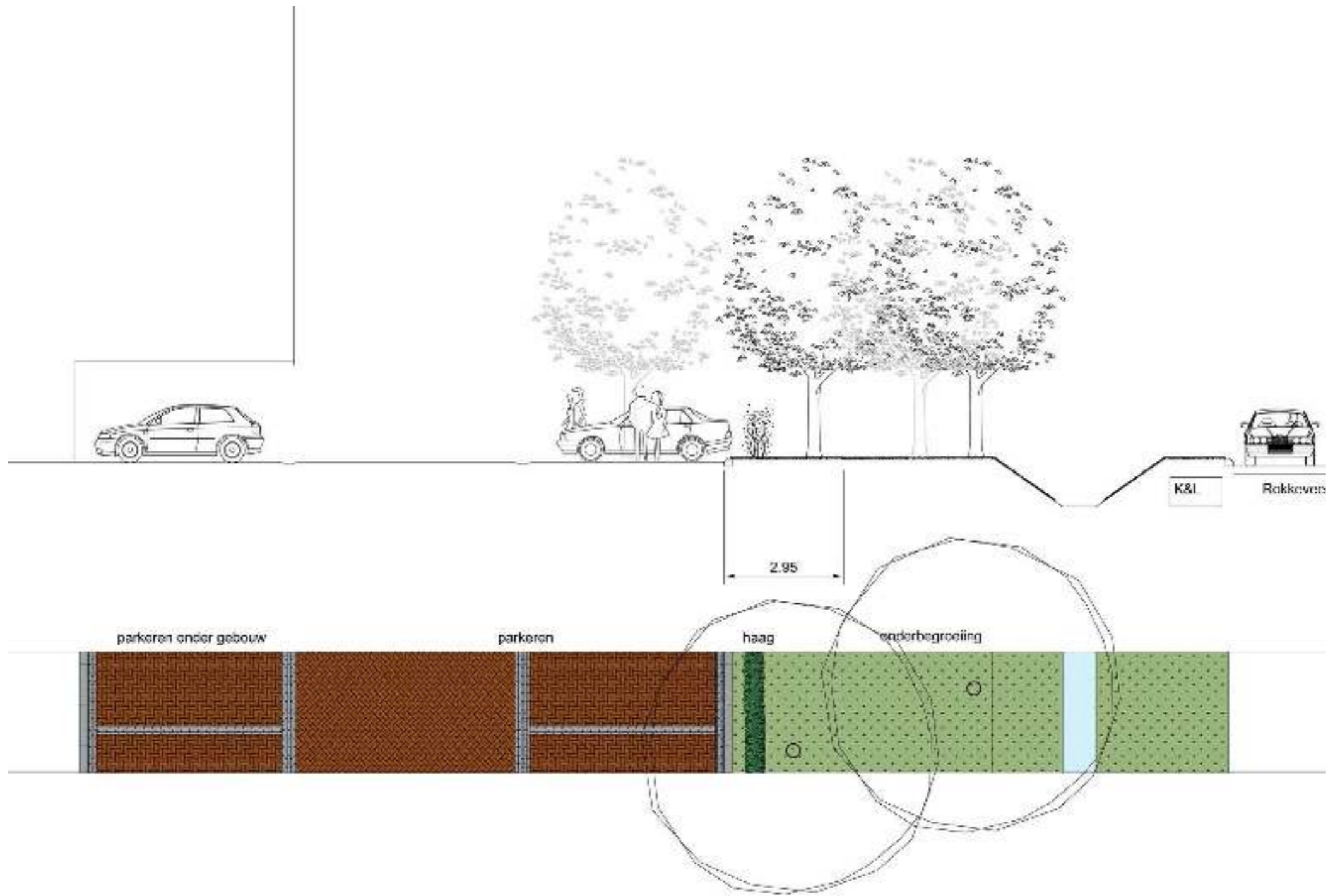
De hogere en grotere bebouingsvolumes vormen een accent bij de entree van de nieuwe woonwijk. Langs de Rokkeveenseweg wordt er ruimte vrijgelaten voor groen, waardoor het accent nog beter tot zijn recht komt en de weg haar kwaliteit behoudt.

De parkeerplaatsen zijn voor beide gebouwen via een eigen inrit toegankelijk. Een deel van de parkeerplaatsen is gebouwd opgelost op de begane grond om zo meer ruimte voor groen beschikbaar te houden.

De rijen parkeervakken worden gebroken door hagen met daarin bomen, waardoor een groen beeld ontstaat. Dit wordt versterkt door de parkeervakken ‘verkort’ uit te voeren: door een overstek over het groenvak erachter, is het verhardingsvlak van de parkeervakken 50 cm korter. Door deze maatregel kan met de beperkte ruimte toch een zo groen mogelijk beeld worden gerealiseerd.

Bomen dienen van 1^e of 2^e grootte te zijn en hebben een accent in bloei en / of bladkleur. Gedacht wordt aan Liquidambar.





BEPLANTING



Liquidambar.

BEPLANTING



Beplanting met betonnen zitrand.



Kleuraccenten in vaste planten border.

MATERIALISERING



Kademuur in rood/bruin met grijze afdeksteen.



Grootformaat straattegels, grijs, verschillende maten



Haag als erfrens.

MEUBILAIR/VERLICHTING



Lichtmast Industria kegelvormig.



Verhoogde rand als zitelement.

BRUG / VLONDERPAD



Vlonderpad.

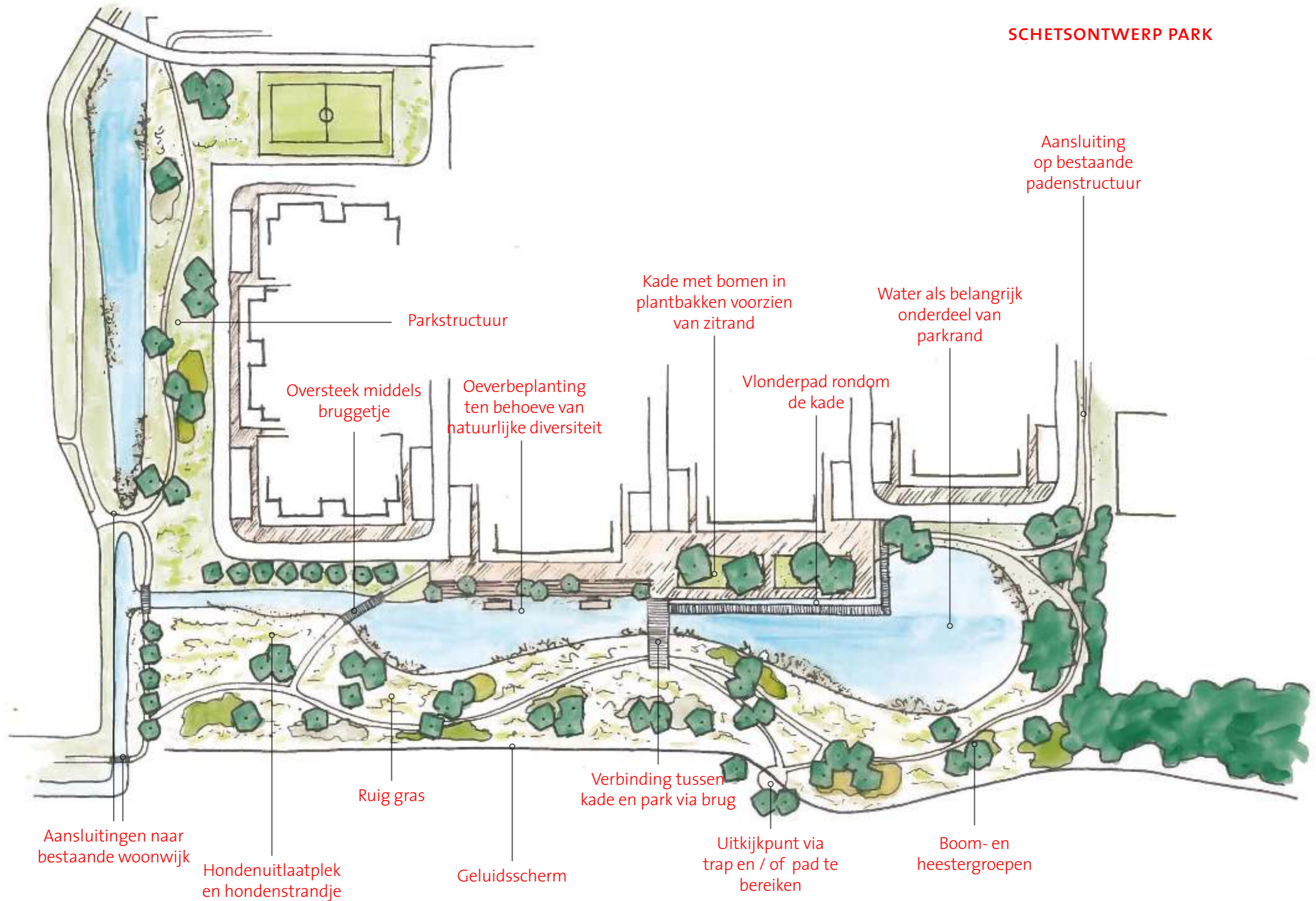


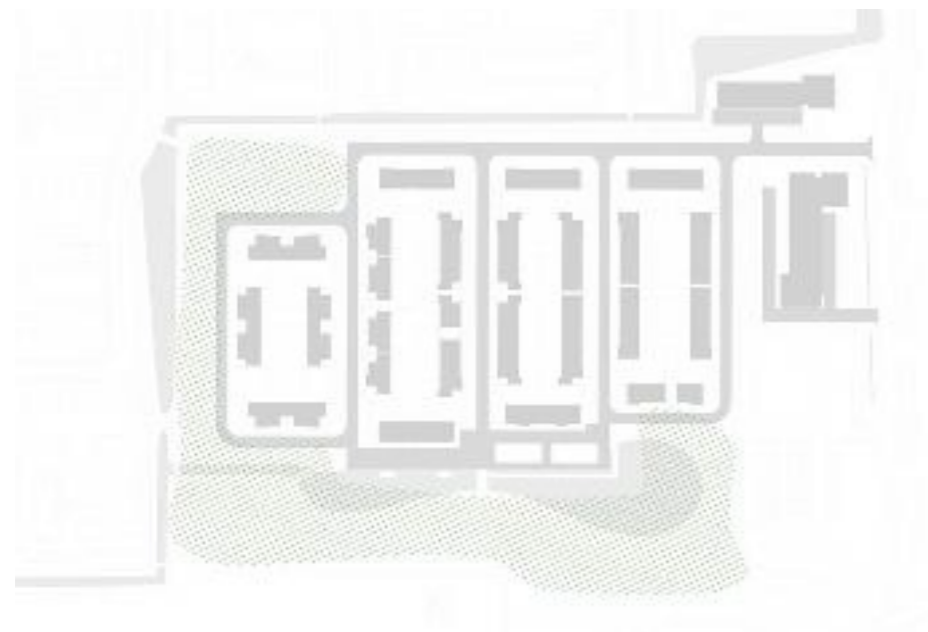
Brug met robuuste uitstraling.



Traptredes naar het water

SCHETSONTWERP PARK





5.5 PARK

Het zuiden van de ontwikkellocatie wordt gekenmerkt door een parkzone. Belangrijk onderdeel in deze zone is de geluidswal, die noodzakelijk is vanwege de ligging dicht bij de A12.

De geluidswal ligt tussen de ontwikkellocatie en het terrein van Nutricia in en kent daardoor twee zijdes. De kant aan het fabrieksterrein wordt zo efficiënt mogelijk ingericht met een helling van 1:1,5 en een opstaande rand van 1,50 meter. Zo wordt de ruimte aan deze zijde tot een minimum beperkt, wat ten goede komt voor de ontwikkelingen aan de andere zijde.

Aan de kant van de nieuwbouw wordt een parkzone aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van het hoogteverschil dat door aanleg van de geluidswal ontstaat. De kleinste hellingshoek toegestaan aan deze zijde is 1:2. Waar mogelijk ligt dit minimum op 1:3. Door te spelen met de hellingshoeken, ontstaat een gevarieerd, aantrekkelijk landschap.

De hoogte op de geluidsmuur op de wal is in alle gevallen minimaal 3,00 meter hoog en bestaat uit een robuust, natuurlijk materiaal. Dit dient nog nader uitgewerkt te worden.

Landschap	
Plantsoorten	• • • • •
Plantsoorten	•

Landschap	
Plantsoorten	• • •
Plantsoorten	• • • •
Plantsoorten	• •
Plantsoorten	• • •
Plantsoorten	• •

BEPLANTING



Paden van gemaaid gras.



Struikgewas.



Struipaden door ruig gras.



Oeverbeplanting.

VERHARDING



Voetpad: halfverharding kleischelpen.



Trap naar uitkijkpunt.

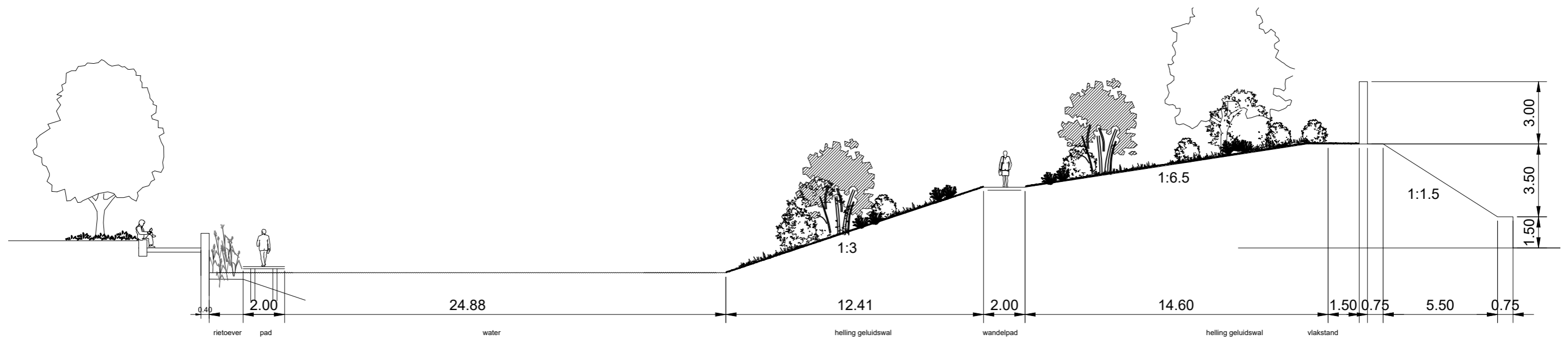
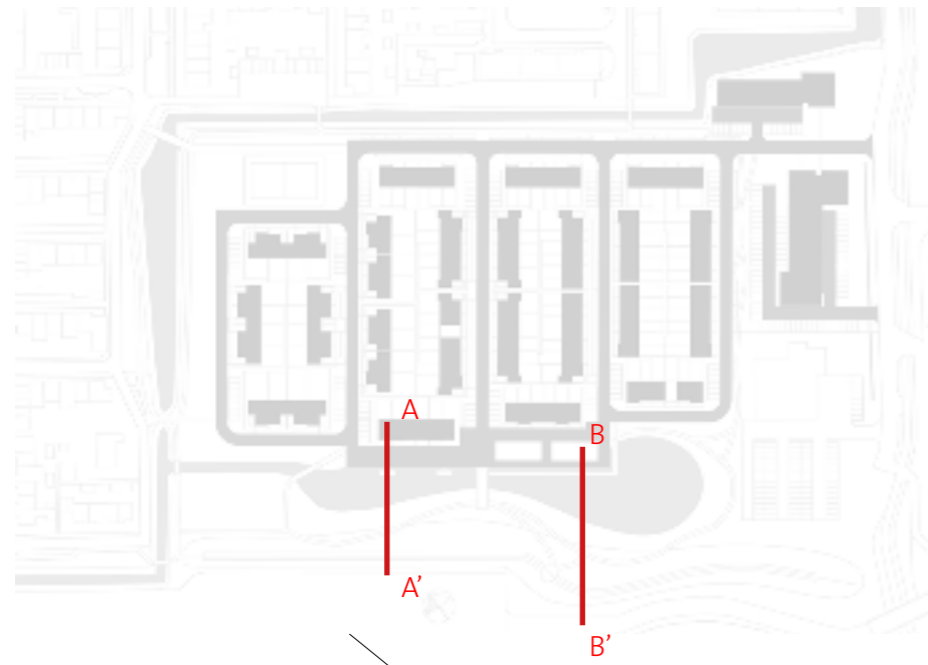
GELUIDSCHERM



Natuurlijke uitstraling van geluidswal.



Wand als geluidswal.



Doorsnede B-B'
 *Waterpeil -1.20m beneden verwachte vloerpeil woningen.



IMPRESSIES PARK



COLOFON



COPIJN TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN B.V.

Gageldijk 4F
3566 ME UTRECHT
info@copijn.nl | www.copijn.nl



DE VRIES EN VERBURG ONTWIKKELING B.V.

't Vaartland 8
2821 LH STOLWIJK
www.devriesverburg.nl



EGM ARCHITECTEN

Wilgenbos 20
3311 JX DORDRECHT
info@egm.nl | www.egm.nl

© Copijn

Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.