

**ZOETERMEER OOSTERHEEM
APPENDIX BEELDKWALITEITREGELS DEELPLAN 03
VILLAWIJK PARKEILAND**

juni 2015



Zoetermeer Oosterheim Beeldkwaliteitsregels woningen vlek C
Proosdij Koster Architectuur en Stedenbouw / gemeente Zoetermeer

Inleiding

In Oosterheem zal op het Parkeiland in 'Vlek C' in deelplan 3 van Oosterheem voor individuele, particuliere opdrachtgevers de mogelijkheid bestaan een kavel te kopen en daar zelf een huis op te (laten) bouwen.

Ten aanzien van het beeld van de woningen is in algemene zin het beeldkwaliteitsplan deelplan 3 van kracht dat voor geheel deelplan 3 geldig is.

Dit beeldkwaliteitsplan is echter in eerste instantie gemaakt voor professionele opdrachtgevers (woningcorporaties en projectontwikkelaars) die grotere projecten (denk aan circa 100 woningen) ontwikkelen.

Het wordt in een begeleidingstraject gehanteerd waarbij per project een aanzienlijk aantal besprekingen plaatsvindt. Om nu particuliere opdrachtgevers zo veel mogelijk duidelijkheid te geven over de in Vlek C gewenste beeldkwaliteit van de woningen is de nu voor u liggende Appendix gemaakt.

De appendix behandelt per woningonderdeel gewenste en niet-toegestane materialen en detailleringen.

Men gelieve te bedenken dat de beperkingen die hier worden beschreven niet alleen u gelden, maar ook uw buurman! Hiermee beoogt de gemeente Zoetermeer te bereiken dat Villawijk Parkeiland uitgroeit tot een hoogwaardig en gewild woonmilieu.

Deze appendix wordt in het begeleidingsteam als toetsingsinstrument gehanteerd.

Zoals elders is uiteengezet dienen de bouwaanvragen immers niet alleen te voldoen aan publiekrechtelijke regelgeving zoals het Bestemmingsplan, maar ook aan nadere eisen en afspraken die tot doel hebben het specifieke kwaliteitsniveau van de buurt te garanderen.

Leeswijzer

In deze appendix wordt met duidelijke voorbeelden aangegeven welke materialen en detailleringen wél en welke juist niet een bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit van het woonmilieu. Het is onmogelijk en ook onwenselijk om alle materialen en mogelijk voorkomende detailleringen hier te gaan beschrijven. Weest u er echter van doordrongen dat als we hier schrijven 'Niet Toegestaan', dat we dat dan ook echt bedoelen!

Inhoudsopgave

Inleiding.....	03
Muren.....	04
Daken en dakdoorvoeren.....	06
Aan-,uit- en opbouwen.....	08
Ramen en deuren.....	10
Goten, dakranden en hemelwaterafvoeren.....	12
Hekwerken en balustrades.....	14
Erfscheiding.....	16
Oevers.....	17

Colofon

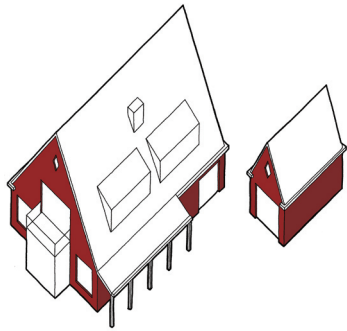
Deze appendix werd in opdracht van het Projectbureau Oosterheem gemaakt door van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

1e oplage: september 2007

2e oplage: januari 2008 (inhoud ongewijzigd, opmaak gewijzigd).

3e oplage: juni 2015 tbv vaststelling gemeenteraad

Muren



VOORBEELDEN VAN GEWENST MATERIAALGEBRUIK

- metselwerk in gebakken steen in genuanceerde (oranje)rode, diep-gele, roodbruine, bruine en okertonen.
- verfraaiing zoeken in bijzondere (ambachtelijke) metselverbanden en/of of steenkeuze



VOOR DE BUITENMUREN

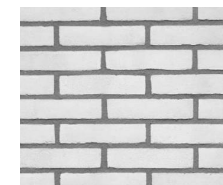
- natuurleien of gebakken leien
- (deels)houten gevels of -bekleding; hierbij mag bij eventueel beitsen of het gebruik van *gevelsidings* in houtstructuur (bv Eternit) uit een breder kleurenpalet gekozen worden.



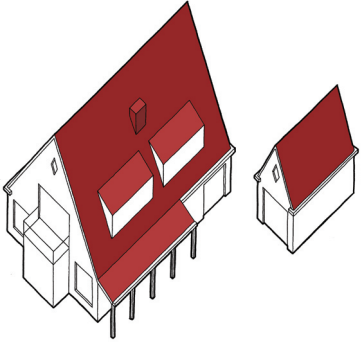
NIET TOEGESTAAN MATERIAALGEBRUIK VOOR DE BUITENMUREN

- metselwerk in witte-, grijze- en pastelkleuren, dus ook geen appelbloesem etc.
- betonsteen
- plaatmateriaal

Enkele voorbeelden:



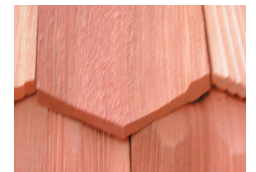
Daken en dakdoorvoeren



ENKELE VOORBEELDEN VAN GEWENST



- gootlijn op hoogte vloer van de eerste verdieping
- rietens dakbedekking
- keramische pannen of leien
- afvoerkanalen in zelfde kleur als dakbedekking
- dakdoorvoeren bundelen
- maximaal voor 1 gevel: gootlijn op vloer tweede verdieping



Zoetermeer Oosterheem Beeldkwaliteitsregels woningen vlek C
Proosdij Koster Architectuur en Stedenbouw / gemeente Zoetermeer

MATERIAALGEBRUIK VOOR DE DAKEN



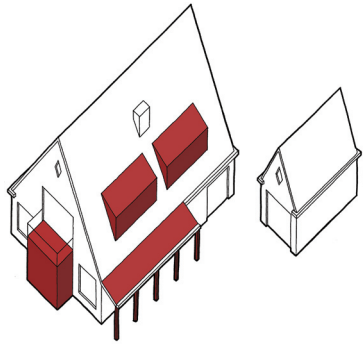
NIET TOEGESTAAN MATERIAALGEBRUIK VOOR DE DAKEN

- betonnen dakpannen
- metalen dakbedekkingen
- bitumineuze dakbedekkingen
- kunststof dakbedekkingen
- glimmend geglazuurde dakpannen
- met dakbedekking contrasterende afvoerkanalen
- verspreide, 'toevallige' dakdoorvoeren

Voorbeeld:



Aan-, uit- en opbouwen



AAN-, UIT- EN OPBOUWEN: AANDACHTIGE DETAILLERING EN MATERIAAL-

-Aan-, uit- en opbouwen zijn integraal onderdeel van de hoofdmassa en maken gebruik van dezelfde materialen.



Zoetermeer Oosterheem Beeldkwaliteitsregels woningen vlek C
Proosdij Koster Architectuur en Stedenbouw / gemeente Zoetermeer