

Achter Schans

Visie op beeldkwaliteit
fase 2

18 januari 2024



Achter Schans

Visie op Beeldkwaliteit - Werkendam Achter de Schans
18 januari 2024



1	Inleiding	5
2	Stedenbouwkundig plan	6
3	Visie op beeldkwaliteit voor de buitenruimte	23
4	Visie op beeldkwaliteit voor de bebouwing	31



Ligging Werkendam Achter de Schans

Deze Visie op Beeldkwaliteit voor Werkendam Achter de Schans fase 2 heeft als bedoeling om de sfeer en ambitie voor deze nieuwe woonwijk vast te leggen. De Visie op Beeldkwaliteit behandelt het stedenbouwkundig plan en de beoogde sfeer voor Achter de Schans. Het document hangt samen met de "Visie op Beeldkwaliteit" van fase 1, maar is op een aantal specifieke aspecten aangevuld, waaronder het boerenerf "Aan de Dijk" en de gewenste uitwerking van de bebouwing langs de oostelijke Ringstraat. Fase 1 en 2 vormen samen duidelijk één geheel.

Met deze visie worden diverse beeldkwaliteitsaspecten en de sfeergebieden gedefinieerd. Voor fase 2 worden vervolgens concrete uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen, de erven en de buitenruimte beschreven. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden. Deze visie op de beeldkwaliteit voor Achter de Schans en het bestemmingsplan(nen) voor Achter de Schans vormen de kaders voor de realisatie van bouwplannen. Er worden enkele basisregels voor de bebouwing en de buitenruimte opgenomen om de kwaliteit en de eenheid in het plan te waarborgen, maar de visie is met een relatief beperkt pakket aan regels verder 'licht en gericht' van karakter. We willen vooral in gesprek zijn met de initiatiefnemers, ons als gemeente flexibel opstellen en gericht zijn op daadwerkelijke ontwikkeling.

De Gemeenteraad van de gemeente Altena stelt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast. Het College van B&W stelt als nadere uitwerking daarop deze 'Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans' vast. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toetst de plannen aan dit beeldkwaliteitsplan, dat geldt voor zowel de projectmatige bouw als de plannen voor de in het plan opgenomen vrije bouwkvavels. Belangrijk is dat de betrokken architecten worden gestimuleerd en geïnspireerd tot het vormgeven aan een landelijk-dorpse woonbuurt waarin plaats is voor het realiseren van individuele woonwensen.

Het college heeft overigens de bevoegdheid gemotiveerd af te kunnen wijken van deze visie op beeldkwaliteit.

Leeswijzer

De Visie op Beeldkwaliteit Achter de Schans behandelt achtereenvolgens de sfeergebieden voor fase 2, het stedenbouwkundig plan voor fase 2, de beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte, de architectuur van bebouwing en regels voor de erven voor fase 2 (inrichting, erfafscheidingen, etc.).

stedenbouwkundig plan fase 2

Stedenbouwkundig plan Achter de Schans (fase 1 en 2)

De nieuwe uitbreiding van Werkendam is gelegen aan de noordoostzijde van de kern. In de wijk worden in twee fasen zo'n 300 (huur- en koop)woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. De wijk Achter De Schans ligt prachtig aan het agrarische rivierenlandschap van de Boven Merwede. De Schans, de zuidelijk gelegen cultuurhistorisch waardevolle dijk als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is naamdrager van het plan. Vanaf de dijk is een prachtig zicht over de omliggende omgeving en aan de dijk is een afwisselend beeld op het rivierenlandschap bestaande uit weiden, akkerland en boomgaarden. Langs de dijk is verspreide bebouwing aanwezig.

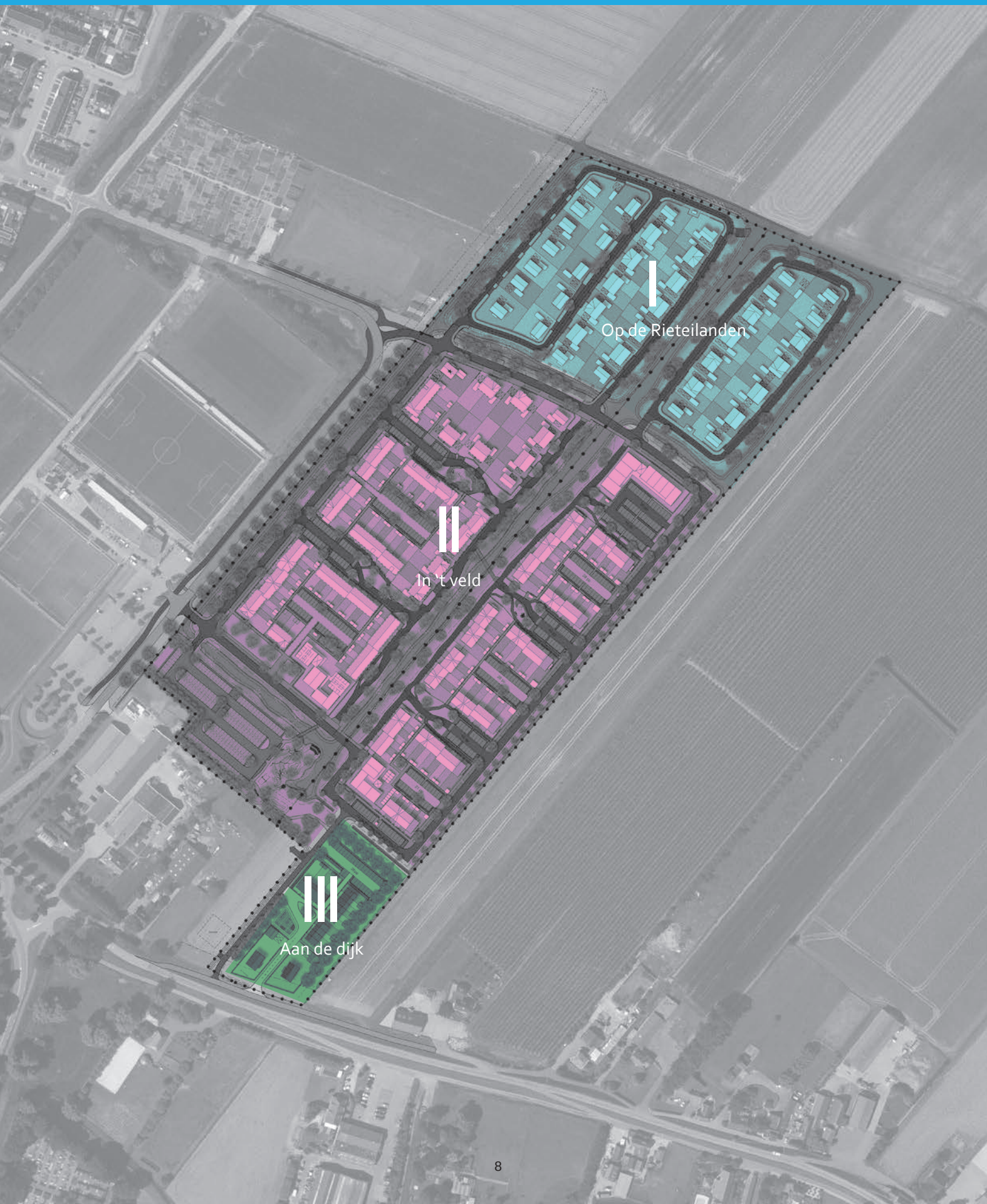
Verder zijn er relictten van overstromingen, waar het nabijgelegen natuurgebied De Biesbosch ook deel van uit maakt, en van de militaire geschiedenis, zoals bunkers en stellingen voortkomend uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De locatie Achter de Schans sluit aan de westzijde aan op de bestaande kom en het voetbalveldencomplex van de Kozakken Boys. Het vaartje De Binnenvliet vormt aan de noordzijde de grens van de locatie. Aan de zuidzijde is de dijk Schans gelegen. De oostzijde van Achter De Schans wordt in fase 2 ruimtelijk begrensd door de boomgaard welke wordt omzoomd met een windsingel. In de eerste fase worden de meest westelijk gelegen gronden in ontwikkeling genomen, daarna zal de vervolgfase ten oosten hiervan worden gerealiseerd: fase 2 (zie nevenstaand kaartbeeld).

Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van de wijk 'Achter de Schans' verloopt voor de auto via twee aansluitingen op de Lange Wiep. Voor de fietser en de voetganger geldt dat er aansluiting op de omgeving is via twee aansluitingen aan de Lange Wiep (fase 1) en één aansluiting op de Schans (fase 2). In het zuidelijk deel van het gebied 'Achter de Schans' en direct gelegen tegenover het voetbalveldencomplex wordt een vervangende parkeervoorziening voor de voetbalvereniging gerealiseerd. Deze wordt gecombineerd met de parkeervoorziening welke gekoppeld is aan de bouw van de appartementengebouwen onderdeel uitmakend van de eerste en tweede fase van de realisatie. De inrichting van de openbare ruimte is voor een belangrijk deel gericht op verblijven en ontmoeten. Ook wordt een zo groen mogelijke inrichting nagestreefd. Daarom krijgt de wijk bij het gereedkomen van beide fasen één (ring)straat waar het verkeer verzameld wordt en waar de uitwisseling met de Lange Wiep plaatsvindt. Aan deze straat zijn ook een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen gelegen. Daarnaast wordt een belangrijk deel van de parkeerplaatsen ondergebracht op eigen terrein en in parkeerhoven welke binnen de bouwblokken zijn gelegen. Dat maakt het mogelijk om de overige openbare ruimte zo in te richten dat het ontmoeten en verblijven overtuigend mogelijk is. Rijwegen worden woonpaden, trottoirs worden groene bermen en geven ruimte aan bomen en boomgroepen en plantvakken en bermen voor uiteenlopende beplanting. En daarmee een groene uitstraling!





Eén wijk en drie buurten

De (gehele) wijk 'Achter de Schans' is opgebouwd uit een drietal buurten met een van elkaar verschillende sfeer en karakter. Door bewust in te zetten op deze verschillen wordt een prettige afwisseling in woonomgevingen gerealiseerd. De verschillen in de buurten ontstaan door de architectonische verschijningsvorm van de woningen en door de inrichting van de openbare ruimte onderscheidend van elkaar te maken.

De buurt 'I. Op de Rieteilanden' is de meest noordelijk gelegen woonbuurt. De buurt bestaat uit een tweetal eilanden (na realisatie van beide planfasen). De eilanden hebben voor het overgrote deel natuurvriendelijke oevers. Dit zijn oevers met een flauwe taluds, daarbij kan op de overgang tussen land en water een strook zijn ingericht met rietkragen. In de taluds staan solitaire bomen of boomgroepen. Zo ontstaat een kleinschalig landelijke omgevings sfeer. De woningen op de rieteilanden hebben een uiteenlopende verschijningsvorm. Deze afwisseling ontstaat omdat op de eilanden een deel van de kavels als bouw kavel wordt uitgegeven. De kopers genieten vervolgens veel vrijheid in het vormgeven van hun woondroom. Om de beoogde afwisseling veilig te stellen is het uitgangspunt dat er bij de vrijstaande woningen geen twee woningen naast elkaar gelijk zijn en bij twee-onder-één-kapwoningen geen twee paar woningen naast elkaar gelijk zijn.

De woningen zijn dus veelal verschillend in vorm en signatuur, waarbij gebruikt wordt van een vast palet aan materialen en kleurtoepassingen. Zo ontstaat een prettige afwisseling op het niveau van de woningen en

tegelijkertijd samenhang op het niveau van de buurt.

De woningen 'Op de Rieteilanden' hebben een gevelbeeld dat bepaald wordt door schoon metselwerk, houten (of gelijkend) geveldelen en/of gevels of accentvlakken die wit gekeimd zijn. Daarbij krijgen de woningen in de basis een pannendak, maar toepassing van een riet gedekt kap wordt gewaardeerd.

De openbare ruimte op de Rieteilanden is zo groen als mogelijk ingericht. Daarbij zijn de natuurvriendelijke oevers en de bermen langs de woonpaden beeldbepalend. Het pad of rijloper geeft ruimte aan alle verplaatsingen. Voetgangers, fietsers en de auto delen hier de ruimte. Stapvoets verplaatsen is dan ook het vertrekpunt voor de inrichting. Om het groene karakter van de buurt te bevorderen worden op de overgang tussen de kavels en de openbare ruimte hagen geplaatst.

De buurt 'II. In 't Veld' is gelegen tussen de buurten 'Aan de Dijk' en 'Op de Rieteilanden'. Dit is de buurt met een compact karakter. De woningen in dit deelgebied bestaan voor het overgrote deel uit grondgebonden rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tevens worden er appartementen gerealiseerd. De buurt 'In 't Veld' kenmerkt zich door een bijzondere behandeling van de openbare ruimte. Daarbij is de inzet zoveel als mogelijk een informele groene buitenruimte te realiseren. Om dat te bereiken worden auto's aan de randen van de buurt geparkeerd en in parkeervoorzieningen welke gelegen zijn binnen de bouwblokken. Wanneer beide planfasen gerealiseerd zijn ontstaat er in het centraal gelegen deel van de buurt een groene buitenruimte aan een lange wateras waaraan woonpaden, groenvoorzieningen en beplanting met solitaire en boomgroepen de sfeer bepalen. Verblijven



Voorlopig programmaoverzicht woningtypen fase 2

- Appartementen
- Rijwoningen
- Tweekappers / levensloopbestendige woningen + vrije kavels
- Vrijstaande woningen

De woningen staan met de voordeur aan de openbare ruimte. De tuinen zijn gericht op de binnenzijde van het bouwblok. Zo wordt een rustige leefomgeving in de achtertuin gegarandeerd. In de basis worden de erfafscheidingen met hagen in geplant, echter omdat een groot deel van de buitenruimte is ingericht als groene verblijfsruimte is het kansrijk de relatie tussen de woningen en de buitenruimte te benutten. Dit kan mogelijk door leefruimten van de woning visueel te koppelen met de buitenruimte. Binnen de kaders van de technische mogelijkheden valt te denken aan grote vensters, openslaande (tuin)deuren in de voorgevel. Ook het toepassen van pergola's en veranda's maken dat het wonen in en aan de groene ruimte meer waarde en betekenis krijgt (in deze gevallen mag de haag op erfafscheiding worden onderbroken).

De woningen in de buurt 'In 't Veld' zijn in verschijningsvorm eigentijds en hebben een vertrouwde uitstraling. Dit komt mede door het toepassen van schoon metselwerk in de gevels van de woningen en toepassen van dakpannen op de daken. De kleurstelling van de gevels is donker rood tot bruine kleur, voor de woningen aan de centrale watergang geldt dat deze een kleurstelling in oker/brons krijgen. Aan de zijde van de Schans ligt het buurtje 'III. Aan de Dijk' (gelegen in fase 2). Dit is een buurtje van bescheiden omvang met het karakter van een boerenerf. Aan de dijk staan maximaal twee woningen met de uitstraling van een boerderij / hoofd woning. Op het erf, gelegen achter de twee woningen aan de dijk, staan rijwoningen met het karakter van boerenschuren. De inrichting van

de omliggende openbare ruimte is vooral ingericht op verblijven en ontmoeten. Het erf is weliswaar voor de bewoners met de auto bereikbaar maar zal niet het beeld van de ruimte bepalen of domineren. Auto's worden uit het zicht op een parkeervoorziening, gelegen aan de noordzijde van de buurt, geparkeerd. De opzet van het erf is dusdanig gekozen het overgrote deel van de woningen zijn georiënteerd op een centraal gelegen groenvoorziening. Dit is een ruimte waar de collectiviteit van het wonen op het erf samen met de bewoners invulling kan krijgen.

De bebouwing toont zich passend bij dat van een boerenerf. De boerderijwoningen aan de Schans zijn laag aangekapt en de gevels zijn in schoon metselwerk uitgevoerd.

De schuurwoningen zijn in hout, metselwerk of in een combinatie van deze twee gevelmaterialen uitgevoerd.

De inrichting van de buitenruimte is zo eenvoudig en terughoudend mogelijk vormgegeven en ingedeeld, dus geen rijweg en trottoir, maar alle verplaatsingen verlopen via één pad. Deze buitenruimte dient vooral als verblijfsruimte voor de bewoners en daarom is de maatvoering van paden en/of wegen zo smal als mogelijk is gehouden en is er ruimte voor een groene inrichting.

Het buurtje 'Aan de dijk' krijgt een groene omzoming waardoor het bijzondere karakter ervan wordt versterkt en waardoor het zich ruimtelijk meer richt op de dijk. Aan de zijde van de dijk is de groene omzoming dan ook niet aanwezig en zijn met name de twee boerderijwoningen beeldbepalend.

Duurzaamheid

De gemeente Altena heeft de nodige ambities op het gebied van duurzaamheid, in de breedste zin van het woord. De beoogde maatregelen richten zich op de bebouwing én de openbare ruimte. De woningen moeten voldoen aan de BENG-norm conform het bouwbesluit. Daarnaast heeft

de gemeente de voorkeur om -indien mogelijk- gebruik te maken van aardwarmte.

Duurzaamheid zit ook in het aanbieden van een passend woningtype voor de beoogde doelgroep. Zo worden er bijvoorbeeld in fase 2 specifieke starterswoningen aangeboden. Deze hebben een dusdanige beperkte omvang dat wanneer er sprake is van bijvoorbeeld gezinsuitbreiding de bewoners zullen moeten doorstromen naar een grotere woning, en de starterswoning weer beschikbaar komt voor nieuwe starters.

De wijk wordt op een duurzame wijze groen en ecologisch ingericht. Dat is belangrijk vanwege de klimaatverandering en voor de versterking van de biodiversiteit. De groene inrichting zorgt er voor dat er een gezonde, leefbare wijk ontstaat én dat bijvoorbeeld regenwater (zichtbaar) kan worden geborgen en worden vastgehouden (infiltratie, niet gelijk afvoeren). Ook wordt het groen verantwoord ecologisch ingericht en beheerd. Dat betekent dat de buurt niet altijd netjes is 'aangeharkt', maar in bepaalde perioden er wat rommeliger uitziet. Dat zal wel even wennen zijn voor de bewoners, voorlichting is daarom noodzakelijk. Maar dat is wel goed voor de versterking van de biodiversiteit. Ook worden diverse oevers langs de waterassen natuurvriendelijk ingericht. Er worden verder nestkasten in de openbare ruimte geplaatst en aan de gevels bevestigd. De beoogde groene inrichting betekent echter wel minder ruimte voor de auto. Er kan niet overal met de auto tot bij de voordeur worden geparkeerd. Om ruimte te maken voor groen, worden auto's meer geclusterd opgevangen langs de ringstraat, in parkeerkoffers en -hoven. Ook deze parkeerhoven worden uiteraard klimaatadaptief ingericht.

SFEER-GEBIED I

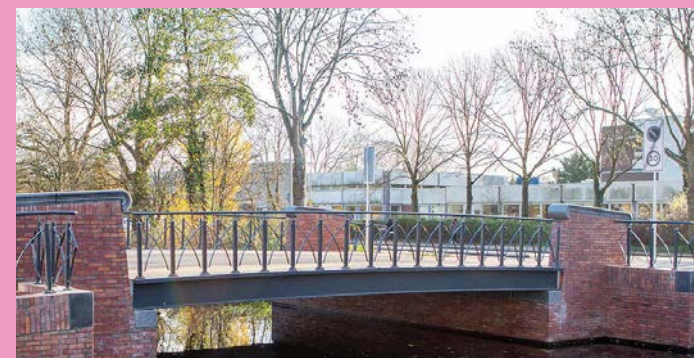
Rieteilanden



Landelijke sfeer
Water als smaakmaker
Zichten op landschap
Smalle informele woonpaden
Landelijke architectuur
Wit gekeimd, baksteen, hout
Veel rieten kappen

SFEER-GEBIED II

In 't Veld



Eigentijdse dorpse sfeer

Bouwclusters in groene velden

Singels met uitzicht op landschap

Ringstraat aan buitenzijde

Groene woonpaden in de binnenwereld

Eigentijdse architectuur met vertrouwde materialen

Aan de dijk



Boerenerf

Geen straten, maar ontmoetingsruimte

Groen, bermen, hagen

Twee hoofdhuizen (dijkzijde)

Schuurwoningen

Vertrouwde materialen

Bouwhoogten

- Bouwhoogten**
- Maximaal 2 lagen met kap
 - Maximaal 3 lagen plus bewoonbare kap
 - Maximaal 2 lagen plus bewoonbare kap
 - Maximaal 3 lagen met plat dak



Verbijzonderde ensembles, hoeken en objecten

Verbijzonderde hoeken en bijzondere objecten

- Opgave voor eenduidige hoeken voor totale zone langs oostelijke Ringstraat
- (Ver)bijzonder(d) object
- (Ver)bijzonder(d) object, waarbij het bijgebouw nooit aan de zijde van de openbare ruimte is gepositioneerd en de kopgevel aan de openbare ruimte wordt verbijzonderd
- Bijzonder object
- Bijzonder ensemble (boerenerf "Aan de Dijk")



Verplichte lage goten

Verplichte lage goten

- Vrijstaande woning, een lage goot aan minimaal één zijde van de woning is verplicht (op ca. 3-4 meter hoogte)
- Twee-onder-één-kapwoning, facultatief een lage goot toepassen (op ca. 3-4 meter hoogte)



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen

- Lage haag incl. openbare lage haag rond parkeercoffers (bij In 't Veld aan groene ruimten mogelijk onderbroken door erkers, veranda's etc)
- Hoge haag (langs de Ringstraat in Fase 2 loopt de haag door in openbaar gebied om het zicht op de parkeercoffers kwalitatief vorm te geven)
- Gebouwd tot de erfgrans of lage haag
- Gebouwde erfgrans, relatie met architectuur
- Lage haag als omzooming van parkeerplekken + eenduidige erfafscheiding rond parkeercoffer (staalmathekwerk met Hedera, niet onderbroken door bergingen)
- Voorstoep, geen fysieke erfafscheiding



Systematiek sferen openbare ruimten

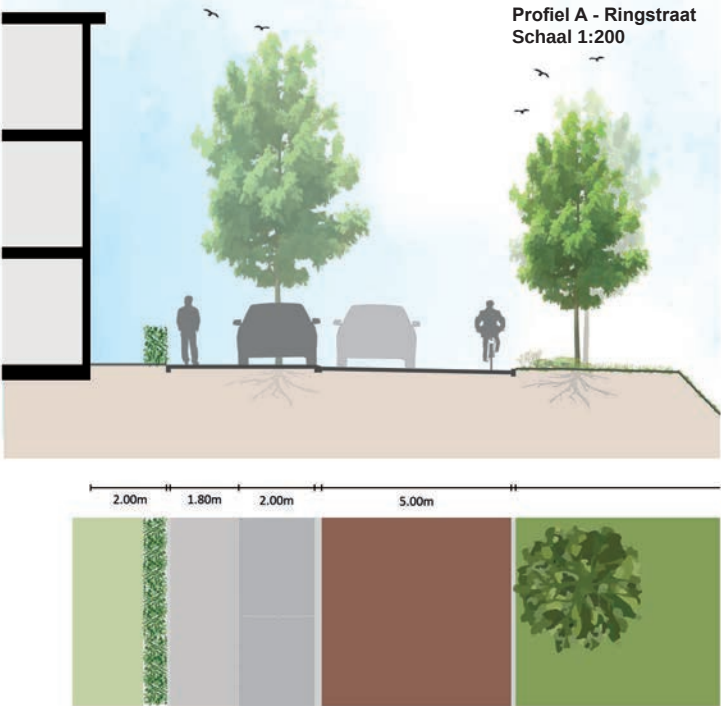
Straten systematiek sferen

- Ringstraat
- Woonpad In 't Veld
- Woonpad Op de Rieteilanden
- Boerenerf Aan de Dijk
- Centraal parkeerterrein
- Parkeerkoffer (incl. parkeerterrein app. fase 2)
- Parkeerhof in bouwblok
- Fietsverbinding (asfalt)

De buitenruimte voor Achter de Schans is eenvoudig van aard, maar draagt wel bij aan de dorps-landelijke uitstraling van de wijk. Er zijn drie straattypen te onderscheiden, welke hieronder worden beschreven.

De Ringstraat

De ringstraat is de meest voorname straat van Achter de Schans en vormt de verbinding tussen fase 1 en fase 2. De straat ligt rondom het sfeergebied “In ‘t Veld” van beide fasen en maakt hierdoor de verschillende parkeervoorzieningen, de Rieteilanden en de woonpaden bereikbaar. De rijbaan bestaat uit betonstraatsteen in een rood genuanceerde tint in keiformaat. Het trottoir is voorzien van betontegels. De langsparkeervakken liggen op het niveau van het trottoir waarbij de banden zijn afgeschuind, zodat auto’s gemakkelijk het parkeervak of de parkeervoorzieningen kunnen bereiken. Aan de buitenzijde wordt niet geparkeerd, zodat het groene karakter versterkt wordt en er altijd zicht blijft op de directe omgeving.

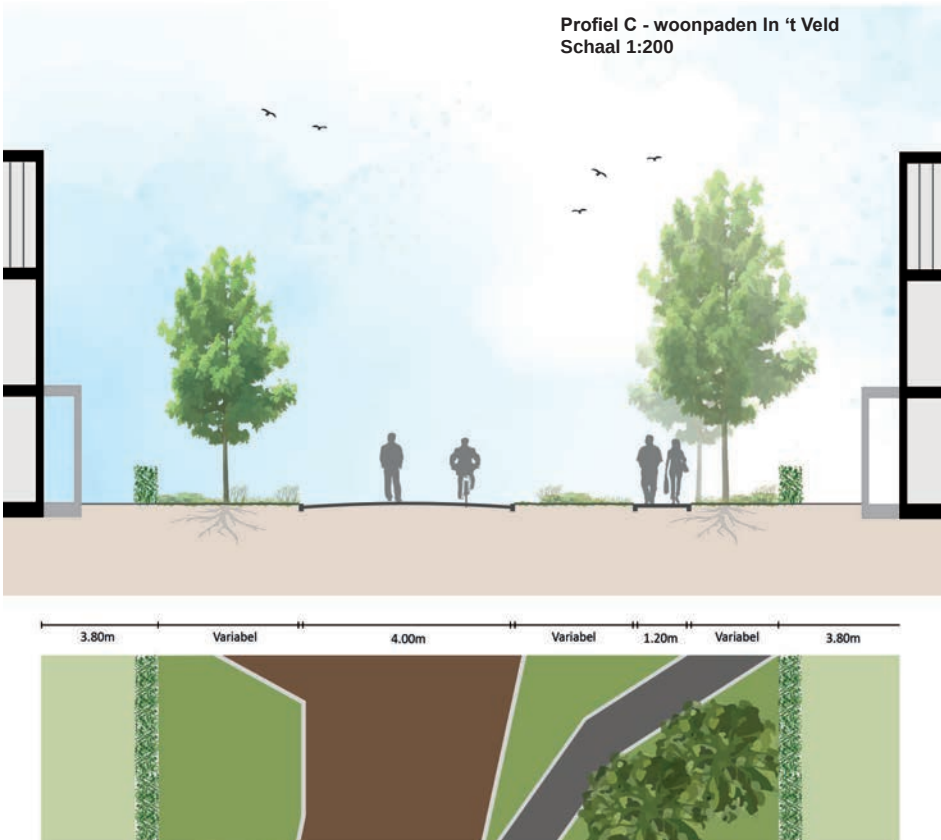
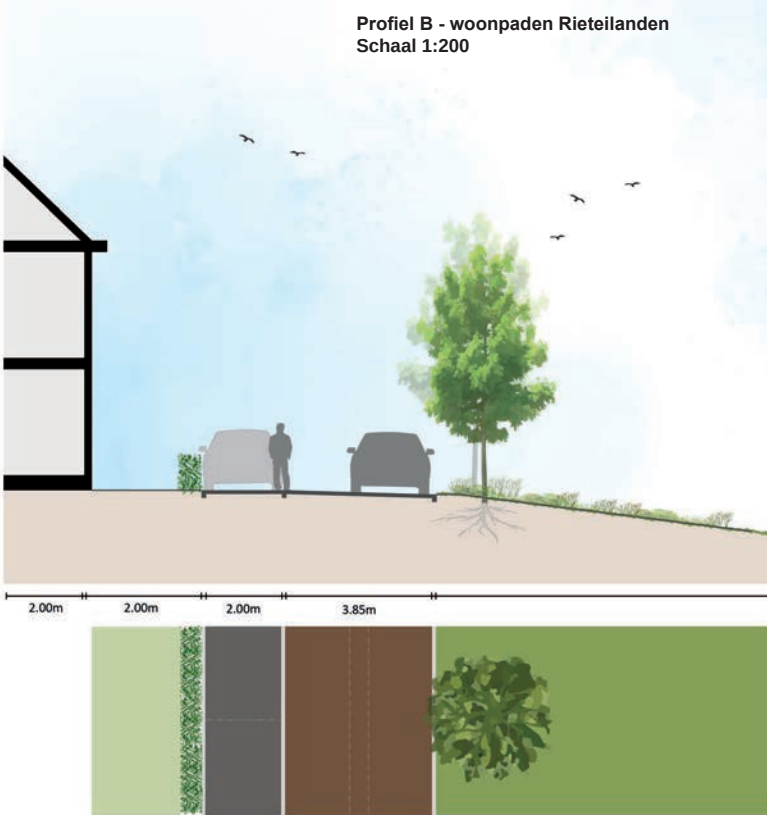


Woonpad - Rieteilanden

Het woonpad op de Rieteilanden heeft een informeel karakter waarbij auto's, fietsers en voetgangers de weg gezamenlijk gebruiken. Het woonpad heeft een smal profiel waardoor stapvoets rijden wordt gestimuleerd. Het woonpad is uitgevoerd in dikformaat in een bruine tint. Aan de binnenzijde, langs de kavels, is ruimte voor langsparkeren. Deze parkeerplekken zijn uitgevoerd in een andere bruintint dan het woonpad, maar zorgen samen voor een rustig straatbeeld. Aan de buitenzijde wordt niet geparkeerd en wordt juist de openheid gewaarborgd, zodat er zicht is op de landelijke omgeving.

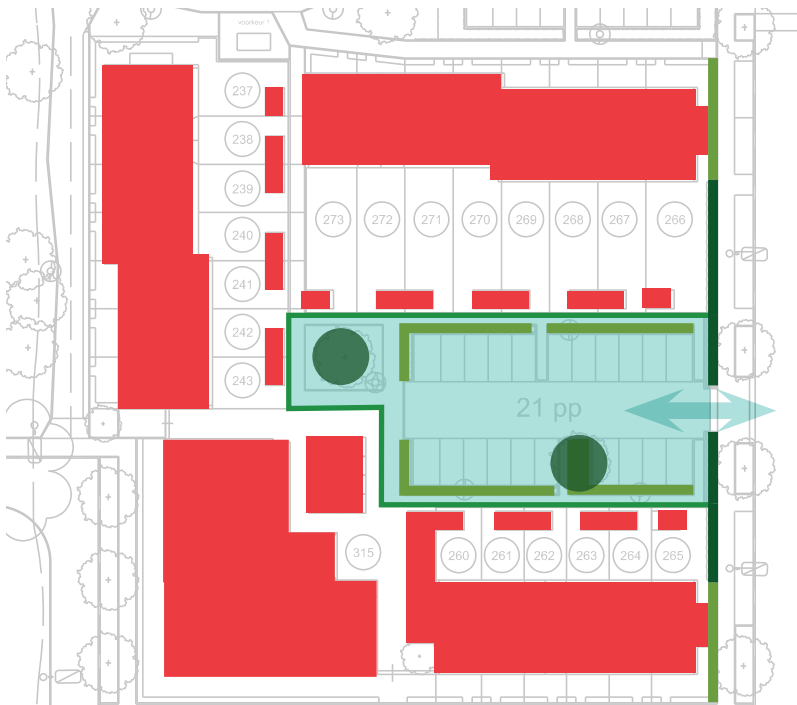
Woonpad - In 't Veld

De woonpaden in het sfeergebied In 't Veld hebben een informeel karakter waarbij vervlechting met het groen zo optimaal mogelijk wordt vormgegeven. De woonpaden liggen op een speelse manier in het groen met een afwisseling tussen verbredingen, versmallingen en diverse knikken. De woonpaden bieden een fijne verblijfskwaliteit voor bewoners en passanten en zijn enkel te gebruiken voor voetgangers en fietsers. Ten opzichte van fase 1, zijn de woonpaden in fase 2 niet toegankelijk voor autoverkeer. Alleen nooddiensten, waaronder de brandweer, kunnen gebruik maken van de woonpaden. De woonpaden zijn net als op het Rieteiland uitgevoerd in dikformaat met een bruine tint.



De parkeerhoven binnen de bouwblokken vragen een specifieke uitwerking die overeenkomt met de uitwerking van de parkeerhoven uit Fase 1. De parkeerplekken worden omzoomd door een haag met een aantal solitair geplaatste bomen. Achter de haag ligt een achterpad die zowel de parkeervoorziening als de kavels bereikbaar maakt. De erfafscheiding van de kavels die met de achterzijde grenzen aan de parkeerhoven, worden uitgevoerd in een eenduidig staalmathekwerk met Hedera. De bergingen worden 0,5 meter uit de erfgrans geplaatst, waardoor de erfafscheiding niet wordt onderbroken door bergingen en er een eenduidig en kwalitatief aanzicht ontstaat.

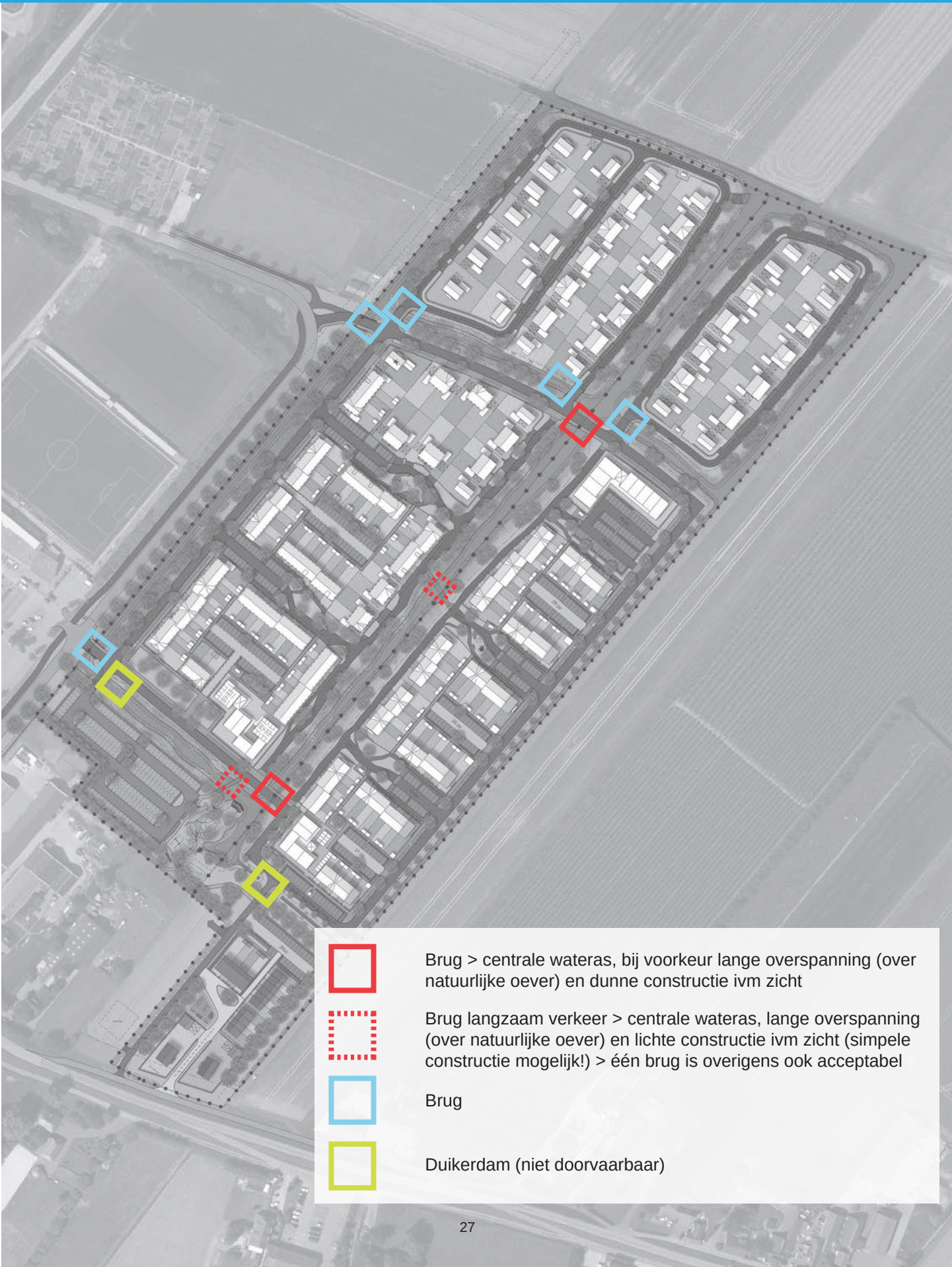
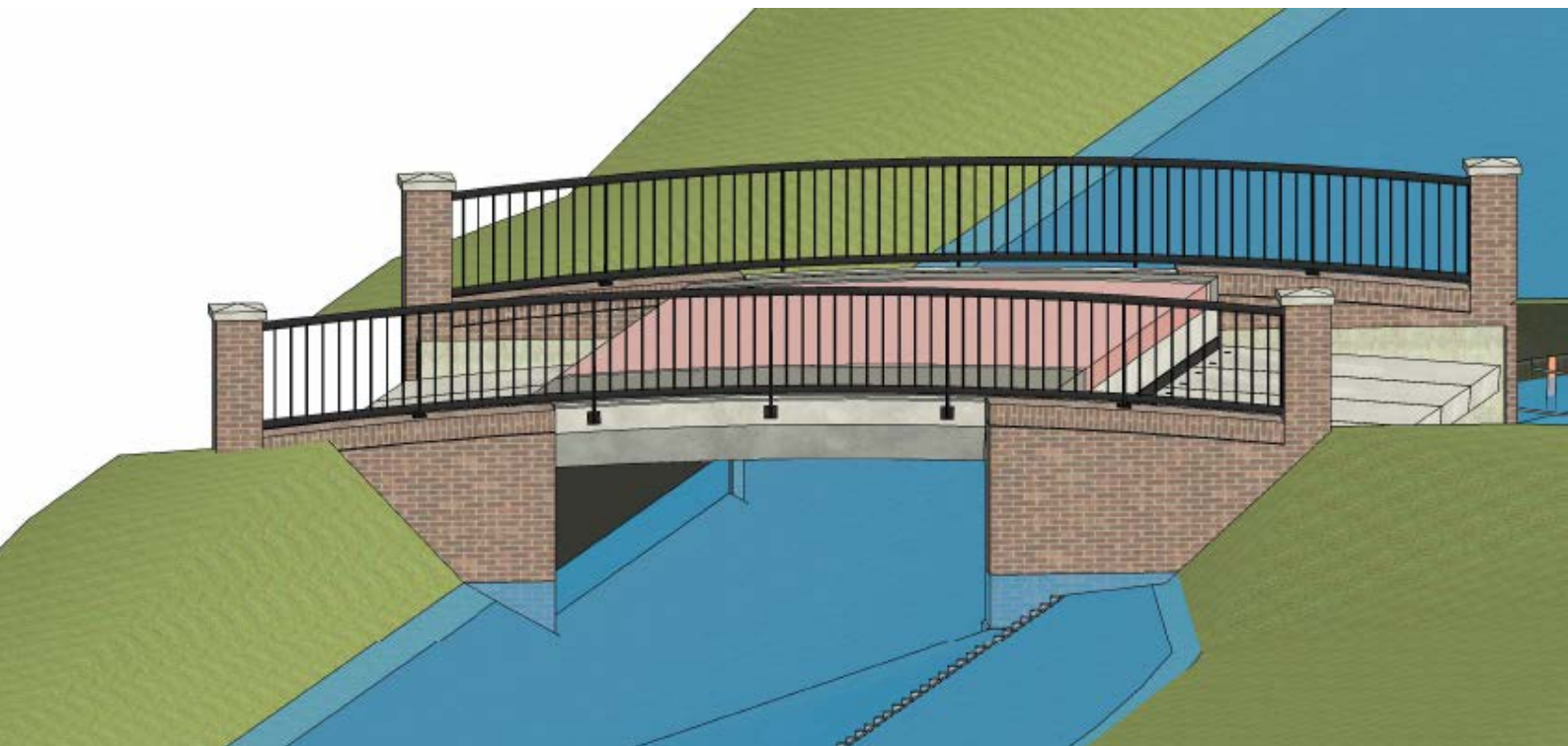
- Uitwerking parkeerhoven
- Staalmathekwerk met Hedera, niet onderbroken door bergingen
 - Lage haag als omzooming parkeerplekken
 - Lage haag als erfafscheiding voor- en zijtuin
 - Hoge haag als erfafscheiding zijtuin, loopt door in openbaar gebied als afbakening van de parkeercoffers





Bruggen

De bruggen in Achter de Schans dienen een familie van elkaar te zijn qua uitvoering en materialisering.
De bruggen van Fase 1, zie onderstaande impressies, worden verder doorgevoerd in Fase 2.



- Brug > centrale wateras, bij voorkeur lange overspanning (over natuurlijke oever) en dunne constructie ivm zicht
- Brug langzaam verkeer > centrale wateras, lange overspanning (over natuurlijke oever) en lichte constructie ivm zicht (simpele constructie mogelijk!) > één brug is overigens ook acceptabel
- Brug
- Duikerdam (niet doorvaarbaar)



visie op beeldkwaliteit voor de bebouwing (fase 2)



Op de navolgende pagina's is een beschrijving te vinden van de doelstellingen en de ambitie voor de uitstraling van Achter de Schans (fase 2). Het is de bedoeling dat de buurt harmonieus in vertrouwde en -ten dele- landelijke architectuur wordt vormgegeven. De beschreven ambitie mondt uit in een beperkt aantal spelregels, die gelden voor zowel de projectmatige bouw als de bouwkavels.

De ambitie binnen dit plan is dat de wijk en de drie sfeergebieden een overtuigende eenheid uitstraalt. Dat wordt behaald door bijvoorbeeld consequente groene erfafscheidingen, maar ook door enkele terugkerende verplichte elementen in de architectuur van alle woningen. Als je kiest voor Achter de Schans, kies je dus ook voor een aantal specifieke beperkingen in (ontwikkelings-)vrijheid, maar ook voor een fraai harmonieus resultaat!

Ter aanvulling op fase 1, vraagt de uitwerking van de zone langs de oostelijke Ringstraat en het boerenerf “Aan de Dijk” specifieke ambities en doelstellingen. Op pagina 38 en 40 worden deze ambities nog apart omschreven.



Algemene spelregels

1. Indeling op de kavel

Alle eengezinswoningen in Achter de Schans fase 2 hebben een voortuin. Sommige zijn wat dieper, andere wat ondieper, zie hiervoor de stedenbouwkundige verkaveling voor de oriëntatie en richting van de voorgevel/rooilijn. Alle tuinen zijn afgezoomd met een haag (soort nader te bepalen, in afstemming met de hagen in de openbare ruimte). De eengezinswoningen hebben een oriëntatie gericht op de straat. Woningen die aan twee zijden aan het openbaar gebied liggen moeten altijd naar beide zijn georiënteerd. De woningen volgen met de rooilijn in het algemeen de kavelgrens aan de voorzijde (behalve langs de woonpaden in In 't Veld en op Rieteland).

Het appartementengebouw volgt ook de rooilijn van de kavelgrens. Het gebouw is tweezijdig georiënteerd en is opgedeeld verspringende geveldelen, zodat de massa wordt opgedeeld. Ook hier zijn bescheiden tuinen voorzien, als buitenruimte van de appartementen op de begane grond. Hoge hagen, bergingen en/of schuttingen zijn hier niet toegestaan. De tuinen van de appartementen worden, net als de voortuinen van de eengezinswoningen, afgezoomd met een lage haag.

Ondergeschikte bouwvolumes zoals entreepartijen, erkers en/of bloemkozijnen mogen maximaal 1,5 meter voor de voorgevel worden geplaatst.

SPELREGEL 1

Alle woningen hebben een voortuin conform de aangegeven rooilijnen in het stedenbouwkundig plan (richting). Ondergeschikte bouwvolumes zijn mogelijk tot 1,5 meter in de zone tussen rooilijn en erfgrens. Woningen op de hoeken van de straten hebben een dubbele oriëntatie.

Aanbouwen (garage of uitbouw aan zijzijde) bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen staan altijd op minimaal 6 meter van de erfgrens aan de voorzijde. Bij voorkeur is deze afstand groter, zodat de auto achter de rooilijn staat geparkeerd en/of zodat de parkeercapaciteit op eigen terrein wordt vergroot. Dat zal echter niet overal mogelijk zijn wanneer de garage/ bijgebouw is gekoppeld aan de hoofdbouw. In dat geval geldt wel de 6 meter-regel, aangezien bij deze situaties minimaal één auto op eigen terrein moet worden geparkeerd.

Bij de rijwoningen (koopwoningen) op hoeken worden garages en/of uitbouwen voorzien op de koppen van het bouwblok (bijvoorbeeld extra ruimte woonkamer, studeerkamer of tuinkamer). Deze worden ingezet als architectonische verrijking en zijn voorzien van raampartijen. Ook hier geldt dat een opstelplek voor de auto minimaal 6 meter diep is.

De appartementengebouwen hebben geen individuele bijgebouwen. Bergingen worden aan de achterzijde op het erf opgelost.

SPELREGEL 2

Bij de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen staat het bijgebouw, desgewenst gekoppeld aan de woning, minimaal op 6 meter van de erfgrens aan de voorzijde. Bij rijwoningen op de hoeken van de straten is een dergelijke aanbouw een architectonische verrijking en geldt ook de 6 meter. Bij de appartementen zijn de bergingen collectief in het gebouw (geen blinde gevels) of aan de achterzijde opgelost.

Er wordt bij enkele hoekwoningen, alle twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen geparkeerd op eigen terrein. Op de facetkaart hiernaast is per kavel aangegeven hoeveel parkeerplekken minimaal op eigen terrein moeten worden aangelegd (exclusief garage, deze tellen niet mee bij de parkeerbalans). Bij sommige woningen één, bij andere verplicht twee (achter elkaar of naast elkaar). Dat heeft te maken met het beoogde groene straatbeeld in de buurt (woonpaden). De afmetingen van de opstelplekken op eigen terrein zijn als volgt:

- Eén parkeerplek:
6.0 meter x 3.0 meter
- Twee parkeerplekken achter elkaar:
11.0 meter x 3.0 meter
- Twee parkeerplekken naast elkaar:
6.0 x 6.0 meter

De breedte van de toegang tot de kavel is bij een enkele parkeerplek of bij twee parkeerplekken achter elkaar 3 meter. Bij twee parkeerplekken naast elkaar is dat maximaal 4,5 meter.



Parkeren

- 2 opstelplekken achterelkaar op eigen terrein (telt als 1)
- 2 opstelplekken naast elkaar op eigen terrein (telt als 2)
- Toegewezen parkeerplekken in de openbare ruimte (telt als 1)
- Openbare parkeerplekken in de openbare ruimte (telt als 1)



Hoekkavels hebben de mogelijkheid een extra doorgang naar de voordeur te realiseren. Deze is maximaal 1 meter breed.

SPELREGEL 3
Parkeren op eigen terrein volgens de facetkaart 'Parkeren'. Doorgangen naar de kavel conform de hiervoor beschreven maatvoering.

De erfafscheidingen langs de openbare ruimte (langs voor- én achtertuin) zijn allen uitgevoerd als haag van hetzelfde sortiment, juist om de samenhang in de buurt te versterken. De soort haag is nog nader te bepalen, maar in ieder geval wel bladhoudend in de winter. Op de erfafscheidingen aan de parkeerhoven mag een afwijkende groene haag / klimplant worden toegepast, maar wel eenduidig. Eventuele schuttingen of bijgebouwen in de achtertuin of zijtuin worden áchter de haag aangebracht, de haag wordt verplicht in stand gehouden (instandhoudingsverplichting). Bij het appartementengebouw zijn geen schuttingen of bijgebouwen in de tuin toegestaan (uitgezonderd de achterzijde aan de parkeerhof). De onderlinge erfafscheidingen dienen eenduidig vormgegeven te worden, bij voorkeur als haag.

De haag aan de voorzijde wordt maximaal 1,0 meter hoog, de haag aan de achtertuin grenzend aan de openbare ruimte maximaal 2,0 meter (bij het appartementengebouw maximaal 1,0 meter). De ontwikkelaar plant de haag dicht in en zijn bij oplevering al op hoogte. Dit om de privacy in de (achter)tuin op korte termijn te garanderen en om zoveel mogelijk te voorkomen dat schuttingen

worden geplaatst (welke lage beplanting tevens geen kans meer geven om te groeien). Bij hoekwoningen geldt dat de lage haag tot de achtergevellijn van de woning wordt doorgetrokken alvorens deze overgaat in de hoge haag. Groene onderlinge erfafscheidingen dragen bij aan de groene uitstraling. Toekomstige bewoners wordt daarom gevraagd om deze groen vorm te geven, maar dat is geen verplichting.

SPELREGEL 4
Alle kavels zijn omzoomd met dezelfde haag (soort nader te bepalen, bladhoudend in de winter), zowel aan de voorzijde als bij de achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte. Lage haag is maximaal 1,0 meter, de hoge haag 2,0 meter (overgang hoog-laag bij de achtergevellijn van de woning).



Zonnepanelen op dakvlak

2. Hoofdvorm van de massa en kapvorm
Volgens deze visie op de beeldkwaliteit wordt gezocht naar een vertrouwde en op verschillende plekken landelijke uitstraling van de woningen, welke zich onder andere uit in de hoofdvorm van de bebouwing. De bedoeling is dat de kap bij alle woningen dominant de hoofdvorm van de woning bepaalt. De kap wordt met enige regelmaat voorzien van een samengestelde kap op de hoek of om een entree van een woning te benadrukken (op enkele plekken is een samengestelde kap verplicht in verband met de dubbele oriëntatie en een prominente plek in het plan, zie facetkaart 'Verbijzonderde hoeken'). De goot ligt op maximaal 7 meter, op enkele plekken lager om de kleinschaligheid en de romantiek van het plan -vooral op Rieteland- te versterken (zie facetkaart 'Verplichte lage goten'). Ramen en dakkapellen zijn ondergeschikt in het dakvlak.

De rijwoningen zijn maximaal zes eenheden aaneengesloten. Langere rijen mogen, maar dan wel onderbroken door minimaal een gevelverspringing, maar mogelijk ook door kapverdraaiingen danwel verschillen in materiaal.

De woningen Op het Rieteland aan de noordzijde krijgen, zoals eerder beschreven, een meer landelijk en afwisselend karakter. Ook hier speelt de kap een belangrijke rol. Alle vrijstaande woningen krijgen aan minimaal één zijde een lage goot. Het wordt gewaardeerd wanneer enkele woningen een rieten kap krijgen. Daarnaast worden geen twee gelijkende gebouwmassa's naast elkaar gerealiseerd.

De woningen in het deelgebied Aan de Dijk aan de zuidzijde krijgen een landelijk karakter die aansluit op de karakteristieken van een boerenerf. De twee vrijstaande woningen hebben een luxe karakter en zijn niet identiek aan elkaar qua vormgeving. Het wordt gewaardeerd wanneer minimaal één woning een rieten kap krijgt. De rijwoningen op het erf zijn eenvoudige bouwvolumes die aansluiten op de karakteristieken van boerenschuren.

Het appartementengebouw krijgt drie bouwlagen. Minimaal wordt de bovenste bouwlaag uitgevoerd als bewoonbare kap. Deze zoekt qua stijl en materialisering aansluiting bij de naastliggende eengezinswoningen. Voor zonnepanelen geldt het uitgangspunt dat deze onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving van de woningen en dat matzwarte panelen worden toegepast in combinatie met zwarte dakpannen of riet. De positie van de zonnepanelen die worden toegepast worden bij het ontwerp van de (eventueel te plaatsen) dakkapellen betrokken. Hierdoor kan een voldoende integrale ontwerpoplossing ontstaan waarin een sterke beeldkwaliteit gehandhaafd blijft.

REGEL 5
Alle woningen hebben verplicht een kap, ook de appartementen (bewoonbare kap). Samengestelde kappen worden aangemoedigd, deze bevorderen de gewenste vertrouwde uitstraling. De woningen op het Rieteland en Aan de Dijk krijgen een meer landelijke uitstraling. Met de kap kan hierop ingespeeld worden. De vrijstaande woningen krijgen aan minimaal één zijde lage goten.

3. Entree van de woning

De entree van de woning is een belangrijk element van de woning. Indien de entree de aandacht krijgt die het verdient, kan de woning nét een luxere en gastvrijere uitstraling geven, wat de buurt een eigen karakter geeft.

Alle woningen hebben daarom een voorname entree (bijvoorbeeld een bovenlicht en/of raampartij in of naast de deur, of een bijzonder metselverband). De entree van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen is extra royaal en toont zich als een gastvrije ontvangst. De entree mag buiten de hoofdbouw liggen als toegevoegd element (aanbouw, gedeelte onder samengestelde kap).

SPELREGEL 6

Alle woningen krijgen een voorname entree. De entree moet gastvrijheid uitstralen.



4. Personalisering van de woning

De eigentijdse architectuur met vertrouwde materialen biedt voldoende mogelijkheden voor het samenstellen van de woning. Juist het aanbieden van voldoende keuzemogelijkheden maakt dat bijna iedere woning een persoonlijke uitstraling kan krijgen, maar binnen een duidelijk ensemble. Aan de hoofdvorm van een woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, trappen en balkons worden toegevoegd, maar deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume. Dakkapellen zijn mee-ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak. De kap is bij alle bouwvolumes beeldbepalend.

Bij de woningen in de buurt 'In 't Veld' worden de woningen liggende aan de woonpaden afwijkend in uitstraling uitgevoerd (bijvoorbeeld een veranda of pergola constructie. Deze geven de woningen een iets ander karakter dan de andere woningen en kunnen zorgen voor een groener straatbeeld).

Op de kavel kunnen aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen staan altijd achter de lijn van de achtergevel.

Voor garages is een uitzondering gemaakt, deze staan minimaal op 6 meter vanaf de (voor-) erfgrans in verband met de opstelplek(ken). Voor alle bijgebouwen geldt dat bij de zij-erfgrans en achter-erfgrans (aan de openbare ruimte / parkeerhoven) de haag niet onderbroken mag worden. Ofwel, het bijgebouw houdt aan de zijde van de openbare ruimte/parkeerhoven altijd afstand van de erfgrans (groene erfafscheiding

loopt dus vóór het bijgebouw langs). Aanbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa.

REGEL 7

De woning wordt gepersonaliseerd door het kiezen van verschillende opties, uit- en aanbouwmogelijkheden. Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen. De andere opties zijn door de bewoners te bepalen. Juist het personaliseren van het woningbouwontwerp wordt als een groot goed gezien. Bijgebouwen aan de zijde van de openbare ruimte / parkeerhoven staan altijd achter de erfgrans en/of achter de achtergevellijn (erfafscheiding loopt dus voor het bijgebouw langs). Uitzonderd zijn garages, deze mogen op 6 meter vanaf de erfgrans aan de voorzijde worden gerealiseerd. Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa.





5. Materialisering

Een harmonieuze kleur- en materiaaltoepassing en toepassing van gelijke details dragen bij aan de ruimtelijke samenhang van de buurt. De materialen zijn hoogwaardig, passend bij de buitenruimte en krijgen karakter naarmate ze verouderen. De uitstraling van de woningen wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen, het kleurgebruik aan de buitenzijde is terughoudend. Dit geldt zowel voor de gevels als de kozijnen.

De woningen in deelgebied **In 't Veld** kennen de volgende materialen:

- Gevels: bakstenen gevels in genuanceerde donker-roodbruine kleuren. Aan de centrale singel worden de woningen in brons/oker-genuanceerde kleuren vervaardigd. Elke woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden). Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld door toepassing van (bloem)kozijnen, verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een verbijzonderde (royale) entree.
- Daken: de daken zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur.
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel én langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout (of gelijkend materiaal) bij voorkeur in de kleur wit.

- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage, uitbouw) zijn gemaakt van het zelfde materiaal als de hoofdbouw.
- Architectonische verbijzonderingen zoals schoorstenen, erkers en/of entreepartij zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw.
- Het ontwerp van dakkapellen is passend bij de architectuur en zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak.

De objecten met de meer landelijke architectuur **Op het Rieteland** kennen de volgende materialen:

- Gevels: bakstenen gevels in genuanceerde bruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag het gebouw of accentvlakken wit gekeimd worden. Delen van de gevel worden bij voorkeur voorzien van zwart gepotdekselde delen. Elke woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden). Raampartijen facultatief voorzien van roedeverdeling.
- Daken: de daken zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt.
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel én langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout (of gelijkend materiaal) bij voorkeur in de kleur wit.

- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage, uitbouw) zijn gemaakt van het zelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste ondergeschikte materialen bij de hoofdbouw
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn in ieder geval altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van het zelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdekseld.

De woningen op het boerenerf in deelgebied **Aan de Dijk** kennen de volgende materialen:

- Gevels vrijstaande woningen: bakstenen gevels in genuanceerde bruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag het gebouw of accentvlakken wit gekeimd worden. Onderdelen van de gevel wordt bij voorkeur voorzien van houten betimmering. De woningen worden voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden). Raampartijen facultatief voorzien van roedeverdeling.
- Daken vrijstaande woningen: de daken zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt.
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel én langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat,

toepassing van hout (of gelijkend materiaal) bij voorkeur in de kleur wit.

- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage, uitbouw) zijn gemaakt van het zelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste ondergeschikte materialen bij de hoofdbouw
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn in ieder geval altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van het zelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdekseld.
- Gevels rijwoningen: gevels bestaan bij voorkeur uit een houten betimmering, danwel in combinatie met een bakstenen gevel in bruin, antraciet of aardetinten.
- Daken rijwoningen: de daken zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of sedumdak of een houten betimmering.
- Architectonische verbijzonderingen: minimale verbijzonderingen zijn toepasbaar op de koppen. Aansluiting op de karakteristieken van boerenschuren is het uitgangspunt, zoals een groter raampartij of boeren schuurdeur.

SPELREGEL 8

Alle toegepaste materialen en kleuren van de woningen, uit- en aanbouwen maken onderdeel uit van de hiervoor opgenomen lijst. Deze lijst is zo samengesteld dat een optimale samenhang tot stand kan worden gebracht. Installaties voor de appartementengebouwen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Uitwerking zone oostelijke Ringstraat

Zoals op pagina 19 is weergegeven, vereist de zone langs de oostelijke Ringstraat specifieke aandacht als afronding van fase 2.

Door de zichtbare ligging vanaf het buitengebied dient deze zone verbijzonderd te worden. Het uitgangspunt is dat alle hoekwoningen en erfafscheidingen langs deze oostelijke Ringstraat eenduidig worden vormgegeven, waardoor deze zone een eenheid en een kwalitatieve afronding vormt.

Het is op verschillende manieren denkbaar hoe deze hoekwoningen eenduidig kunnen worden vormgegeven. Een mogelijkheid is dat alle hoekwoningen als uitzondering zijn voorzien van een plat dak of een verhoogde kap. Een andere mogelijkheid kan zijn dat alle hoekwoningen een ander woningtype betreffen dan reguliere rijwoningen. Het is daarbij voorstelbaar dat niet enkel de hoekwoning een ander type wordt, maar bijvoorbeeld de laatste twee woningen van het rijtje. De erfafscheidingen langs deze zone dienen een eenheid te vormen als hoge haag die doorloopt in openbaar gebied als afbakening van de parkeerplaatsen.

Het is expliciet niet toegestaan dat er per blok op verschillende manieren wordt omgegaan met de hoeken qua type woning, vormgeving, bouwhoogte en erfafscheidingen. De hoek van het noordelijke appartementengebouw dient qua vormgeving aan te sluiten op de eenduidigheid van deze zone.

De gewenste eenduidigheid geldt dus voor de gehele zone waarbij afstemming bij de uitwerking van de verschillende blokken cruciaal is.



Het boerenerf “Aan de Dijk”

Het boerenerf “Aan de Dijk” is een bijzonder ensemble in fase 2 en bestaat uit twee vrijstaande woningen aan de dijk en achtergelegen rijwoningen op het erf. Het boerenerf heeft een afwijkende uitstraling qua bebouwing en openbare ruimte vergeleken met de rest van van fase 2.

De twee vrijstaande woningen aan de dijk hebben een luxe karakter met de uitstraling van landelijke hoofdhuizen. De woningen op het achtergelegen erf zijn vormgegeven als schuurachtige volumes met houten gevelbekleding en zijn hierdoor onderschikt aan de hoofdhuizen.

Uitgangspunten buitenruimte

De buitenruimte is informeel van aard en sluit aan bij de karakteristieken van een boerenerf. Het toegangslaantje heeft een landelijke uitstraling en is bij voorkeur uitgevoerd in kasseien of in klinkers met afwijkende uitstraling dan de rest van fase 2.

In het midden van erf bevindt zich een pleintje waar de schuurachtige volumes rondom zijn gepositioneerd. Dit pleintje in combinatie met een groene ruimte stimuleert ontmoeting en biedt ruimte voor (gezamenlijke) activiteiten.

Om aan te sluiten op de karakteristieken van een boerenerf, wordt het gehele erf wordt omzoomd door een windsingel met bomen. Het type boom dient nader bepaald te worden in het beplantingsplan.

De erfafscheidingen worden groen in de vorm van hagen. Bij een aantal woningen aan het erf is een voorstoep aanwezig en geen fysieke erfafscheiding (zie facetkaart op pagina 21). Hierdoor wordt er letterlijk aan het erf gewoond, hetgeen het ensemble verrijkt.

De twee vrijstaande woningen aan de dijk beschikken over parkeerplekken op eigen terrein. De overige woningen parkeren de auto in de parkeerkoffer achter het boerenerf.

Het boerenerf is hierdoor autovrij, hetgeen de verblijfskwaliteit bevordert. Het erf is wel toegankelijk voor nooddiensten.



Uitgangspunten Architectuur

Wonen aan de dijk

De architectuur van de hoofdhuizen aan de dijk is uitgesproken en heeft een luxe en landelijke uitstraling. In de gevel worden bakstenen en houtengevelbekleding gecombineerd, waarbij aandacht is voor bouwkundige details die bijdragen aan de landelijke sfeer.

Schuurwoningen

De schuurwoningen hebben eenvoudig volume en krijgen een materialisering die contrasteert met de hoofdhuizen. Het materiaalgebruik in de gevel is relatief sober dient hierdoor aan te sluiten op de karakteristieken van boerenschuren. De gevelbedekking bestaat bij voorkeur uit een houten betimmering, danwel in combinatie met een bakstenen gevel in bruin, antraciet of aardetinten. Om het informele karakter van het boerenerf te versterken, bestaat een rijtje uit maximaal 6 aaneengesloten woningen en is een zadeldak verplicht.





Een beeld ter inspiratie

