DEEL-II

Woonmilieus - Typologisering



HET BEGINT IN
WESTERGOUWE



INHOUD DEEL II

1	INLEIDING	4
1.1	Opzet deel II	4
1.2	Status	4
2	WOONMILIEUS	6
2.1	BOUWVELDEN	7
2.2	OVERKOEPELENDE BEELDEISEN	8
3	WOONMILIEUS EN TYPOLOGISERING	11
3.1	STADSWONEN III	11
3.2	EILAND-III	31
3.3	WATERWONEN	49
3.4	WONEN AAN DE POLDERRAND	61

1 INLEIDING

1. INLEIDING

Het karakter en de uitstraling van de woonmilieus vormen het hart van dit stedenbouwkundig plan. De architectonische uitwerking van de woningen in Westergouwe-IV (WG-IV) vindt op een later moment plaats en wordt verzorgd door verschillende architecten en ontwikkelaars. Omdat in dit plan geen strikte regels worden voorgeschreven, is het des te belangrijker om de beoogde woonmilieus scherp te typeren.

1.1 OPZET DEEL II

In dit deel van het stedenbouwkundig plan worden de woonmilieus afzonderlijk behandeld. Elk woonmilieuhoofdstuk bestaat uit drie onderdelen:

1. Karakterisering

Wat maakt het woonmilieu uniek? Wat is de sfeer, en hoe wordt er gewoond? Ook wordt ingegaan op de ligging binnen WG-IV en op bijzonderheden in de openbare ruimte.

2. Dashboard

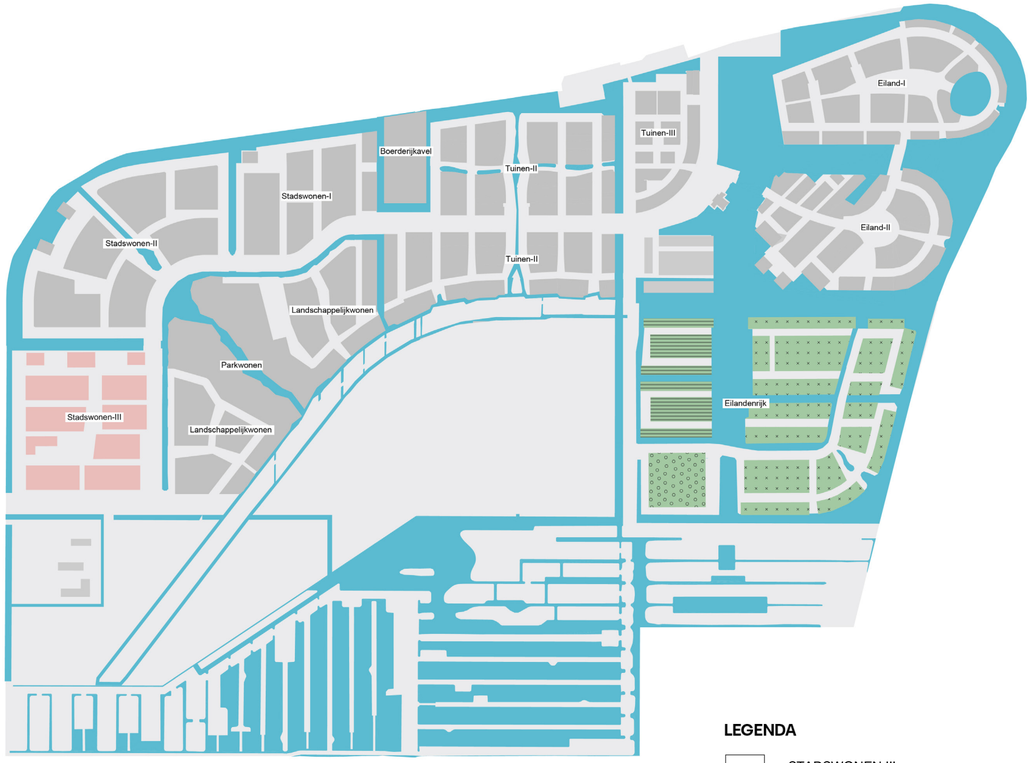
Een overzicht van bouwveldspecifieke uitgangspunten, bedoeld als startpunt voor het ontwerpproces door ontwikkelaars.

3. Beeldeisen en inspiratie

Dit hoofdstuk bevat beelden en kwalitatieve beschrijvingen die richting geven aan het ontwerp. Het aantal beeldeisen is bewust beperkt gehouden, zodat ontwerpers voldoende ruimte houden voor eigen interpretatie. De overkoepelende beeldeisen zijn opgenomen in een apart hoofdstuk. (Zelf)bouwkavels blijven, net als in eerdere fasen, welstandsvrij. Wel wordt er meer gestuurd via kavelpaspoorten. Deze maken geen onderdeel uit van dit plan, maar de inhoudelijke opzet wordt toegelicht in paragraaf 3.2.3.8 op bladzijde 44.

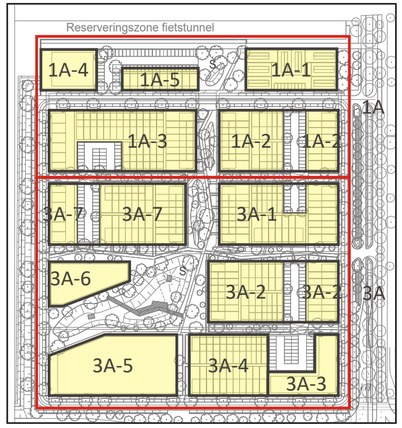
1.2 STATUS

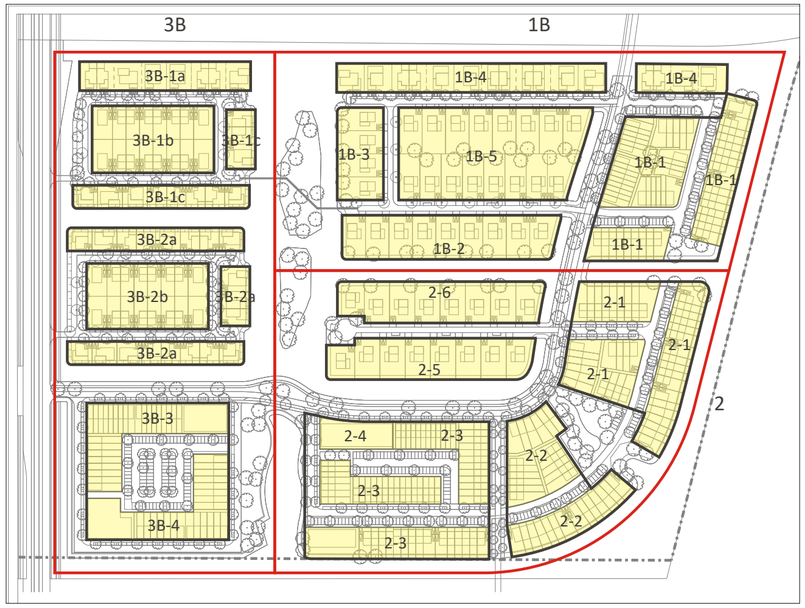
Het Stedenbouwkundig Plan Westergouwe WG-IV Deel II, zijnde het Beeldkwaliteitsplan WG-IV, wordt specifiek vastgesteld door de gemeenteraad en wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. Het plan geldt daarmee als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.



LEGENDA

- STADSWONEN III
- EILANDENRIJK
- Waterwonen
- Wonen aan de Polderrand
- Eiland III





Deze tekening toont de onderverdeling in bouwvelden. De rode kaders geven de verschillende fasen van de oplevering van de grondverbetering aan.

2.2 OVERKOEPELENDE BEELDEISEN

2.2.1 Hoekoplossingen

Kopgevels die grenzen aan de openbare ruimte verdienen bijzondere aandacht. Deze gevels worden als voorgevels ontworpen en voorzien van betekenisvolle raampartijen.

2.2.2 Entrees appartementengebouwen

Appartementengebouwen krijgen een duidelijke en betekenisvolle entreepartij, passend in maat en schaal bij het totale bouwvolume. De entrees worden gesitueerd op logische, hiërarchisch sterke posities binnen het openbare domein.

2.2.3 Buitenruimtes appartementengebouwen

Balkons zijn toegestaan, tenzij de geluidsbelasting een borstwering hoger dan 1,2 meter vereist. In dat geval worden geïntegreerde buitenruimten toegepast. Onder een geïntegreerd balkon wordt verstaan: een balkon waarvan maximaal 50% van de diepte uitkraagt ten opzichte van de gevellijn.

Voor buitenruimten aan gevels langs de doorgetrokken Burgemeester van Dijkesingel, de noordwestelijke rand en de zuidwestelijke rand van Stadswonen III geldt aanvullend dat deze maximaal 1,0 meter mogen uitsteken ten opzichte van de gevellijn.

2.2.4 Gevels appartementengebouwen

Alle gevels van appartementengebouwen worden als voorgevel behandeld.

2.2.5 Galerijen en vluchttrappen

Galerijen zijn mogelijk tenzij anders vermeld, maar worden niet aan de straatzijde gepositioneerd. Vluchttrappen worden integraal in het bouwvolume opgenomen. Alleen in uitzonderlijke gevallen waarin een galerij aan de straatzijde onvermijdelijk is, wordt deze volledig geïntegreerd in het gevelontwerp, met zorg voor ritmiek, materialisatie en detaillering.

2.2.6 PV-panelen

PV-panelen op hellende daken worden op een samenhangende en coherente wijze geplaatst, afgestemd op de positie van dakdoorvoeren en eventuele daklichten. Bij voorkeur worden PV-panelen op dwarskappen niet toegepast tenzij dit niet anders kan. Indien dit het geval is dienen deze coherent in het vlak ontworpen te zijn.

2.2.7 Erfafscheidingen

- Voortuinen worden begrensd door een groenblijvende lage haag van 0,6 meter.
- Achtertuinen krijgen een groenblijvende haag of groen klimscherm van 1,8 meter.
- Bergingen in zichtbaar gelegen achtertuinen (dus grenzend aan openbaar gebied, inclusief achtertuinen grenzend aan geclusterde parkeervoorzieningen) worden altijd afgeschermd met een haag of klimscherm. In voorkomende gevallen wordt de berging ten minste 30cm teruggeplaatst.
- Op cruciale of kwetsbare hoeken worden erfafscheidingen gebouwd uitgevoerd. Zie dashboards voor regels per bouwveld.

2.2.8 Afstand voorgevel tot perceelgrens

De voorgevel ligt in principe op minimaal 1,5 meter achter de perceelgrens. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken, tot een minimale afstand van 1 meter. Zie de dashboards in Deel II voor aanvullende randvoorwaarden met betrekking tot de aan te houden rooilijnen.

2.2.9 Geclusterde parkeervoorzieningen

Geclusterde parkeervoorzieningen in woonvelden sluiten aan op de materialisering, detaillering en kleur van de aangrenzende openbare ruimte (zie bijlage 'SO inrichting openbare ruimte' in deel I).
Bij de uitwerking wordt ruimte gereserveerd voor groen, zoals bomen, hagen of struiken tussen de parkeervakken. Ten minste 10% vaan het oppervlak van de parkeervoorziening moet bedekt zijn door bladeren van bomen.
Erfafscheidingen aan geclusterde parkeervoorzieningen worden groen vormgegeven. Bergingen worden ten minste 30cm teruggeplaatst en worden altijd afgeschermd met een haag of klimscherm.

2.2.10 Achtergevels weerspiegelen architectuurtaal voorgevels

De achtergevels worden integraal als onderdeel van het gevelontwerp beschouwd en vormen geen willekeurige, 'inwisselbare' achterkant; het materiaal- en kleurgebruik van de voorgevel wordt in een sobere, kostenefficiënte uitvoering doorgezet, zodat voor- en achterzijde één eenduidig beeld vormen.

2.2.11Dakkapellen

Dakkapellen vormen een ondergeschikt onderdeel van het dakvlak en zijn altijd geïntegreerd in de architectuur van de woning. Vergunningsplichtige dakkapellen welke als kopersoptie worden aangeboden worden altijd meegenomen in de vergunningsaanvraag.

2.2.12 Losse topgevels en schijnkappen

Zijn in principe niet toegestaan tenzij deze noodzakelijk zijn voor de architectuur.

2.2.13 Reageren op naastgelegen bouwplannen

Van initiatiefnemers wordt verlangd dat zij in de planuitwerking reageren op reeds ontwikkelde bouwplannen op aansluitende bouwvelden.



Indicatief sfeerbeeld het woonmilieu Stadswonen III met op de achtergrond het aansluitende Stadswonen II.

3.1.1 WOONMILIEU STADSWONEN III

Beschrijving op hoofdlijnen

Stadswonen III is onderdeel van de stevige, stedelijke omranding van Westergouwe. Het woonmilieu combineert een robuuste, formele buitenrand met een autovrij, groen binnengebied. Deze opzet levert een aantrekkelijk contrast op: stedelijk en beschut, druk en rustig, formeel en informeel. De duidelijke gevelwand aan de rand beëindigt de wijk op krachtige wijze, terwijl het binnengebied juist ruimte biedt aan een meer kleinschalige, gezinsgerichte woonomgeving. Binnen het plan is veel aandacht voor sociale interactie, ecologie en klimaatadaptatie, passend bij de ambities van Westergouwe als duurzame en inclusieve wijk.

Ligging binnen WG III

Stadswonen III ligt in de westelijke rand van Westergouwe en vormt samen met Stadswonen I en II een robuuste stedenbouwkundige beëindiging van de wijk richting de Provincialeweg. Stadswonen II markeert de diagonaal met statige architectuur; Stadswonen I en III zorgen voor een meer ingetogen, eigentijdse invulling aan weerszijden. Stadswonen III markeert daarbij de entree van de wijk vanaf de N457 (en vanaf de A20). Deze plek vraagt om een stedelijk gebaar dat aansluit op de schaal van de infrastructuur.

Openbaar gebied

De openbare ruimte binnen Stadswonen III is grotendeels autovrij en ingericht als een collectieve, groene verblijfsruimte. De centrale binnenruimte biedt plek aan ontmoeting, spel en ontspanning, met informele zitplekken, groenvoorzieningen en speelaanleidingen geïnspireerd op de archeologische achtergrond van de locatie. De beplanting bestaat grotendeels uit inheemse soorten, met aandacht voor seizoensbeleving, biodiversiteit en hoogteverschillen. De inrichting sluit aan op de wandelstructuur van Westergouwe, waardoor het binnengebied onderdeel wordt van een groter geheel van langzaam verkeer en verblijfskwaliteit.

Secundaire structuur

Overgangen openbaar-privé

De bouwmassa's aan de buitenrand staan dicht op de openbare ruimte, met een heldere rooilijn en formele gevelarchitectuur. In het binnengebied zijn de overgangen informeler van aard, met groene overgangen, kleine voortuinen of hagen als zachte scheiding tussen privé en collectief gebruik. Deze gelaagdheid draagt bij aan de belevingskwaliteit en versterkt het verschil tussen de stedelijke buitenrand en het groene binnengebied.

Parkeren

Stadswonen III is ontworpen als grotendeels autovrij woonmilieu. Parkeren vindt plaats in compacte parkeerkoffers aan de randen en langs de buurtontsluitingsweg. Er is gekozen voor gedeelde parkeerclusters in plaats van individuele parkeerplaatsen per woning. Dit bevordert dubbelgebruik, voorkomt versnippering en vergroot de flexibiliteit. Het parkeren is openbaar en decentraal georganiseerd, afgestemd op de woningtypologieën en mobiliteitsambities van de wijk. Het ontwerp draagt zo bij aan een toekomstbestendige, leefbare en toegankelijke woonomgeving.

Groen

Het binnengebied is nadrukkelijk groen en vormt het hart van het woonmilieu. De inrichting richt zich op ecologie, klimaatadaptatie en spel. Een centraal veld biedt ruimte voor ontmoeting, spel en ontspanning. De natuurlijke inrichting, met inheemse beplanting, hoogteverschillen en informele paden, nodigt uit tot gebruik en versterkt het gevoel van gemeenschappelijkheid. De groene inrichting verbindt bovendien visueel en functioneel met het omringende landschap van Westergouwe.

Water

Binnen het ontwerp is aandacht voor waterberging en klimaatadaptatie. Het groene binnengebied is ingericht als een spons, waarin water wordt opgevangen, vertraagd wordt afgevoerd en ingezet als ruimtelijke kwaliteit. Water wordt ingezet in combinatie met beplanting om de verblijfswaarde te verhogen, verdroging tegen te gaan en hittestress te verminderen. Voor bewoners en kinderen wordt het water zichtbaar en beleefbaar gemaakt met speelaanleidingen en natuurlijke materialen.

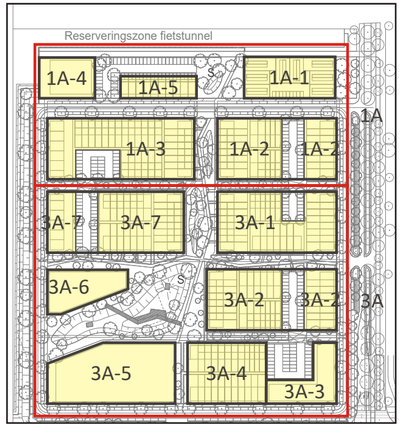


Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Stadswonen III

3.1.2 DASHBOARD STADSWONEN III

Bouwveld 1A-1			
Oppervlak bouwveld		1.980	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Woonwagenkavels met eigen ontsluiting en parkeren binnen bouwveld.	8
Bijzonderheden			
	❑	Omranding en inrichting bouwveld vergt toetsing door welstand. Woonwagens zijn welstandsvrij.	
Rooilijn			
	❑	Minimaal 1,5m tot gemetselde tuinmuur met groenscherm rondom voor alle bouwwerken.	
Erfafscheidingen			
	❑	Gemetselde tuinmuur met groenscherm rondom, hoogte 1,8m.	
Bouwhoogtes			
	❑	Een bouwlaag met kap.	
Parkeernorm		1	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		0,00	p

Bouwveld 1A-2			
Oppervlak bouwveld		3.107	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerkoffer is onderdeel openbaar gebied. Afstemming is mogelijk over exacte positie en dimensionering.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied.	
Rooilijn			
	❑	NO + ZO: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	ZO + NW: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
	❑	NW-rand: lage haag + veranda/pergola.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	NO-rand	Drie bouwlagen met plat dak.	
	ZO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
	ZW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		36,10	p



Verdeling van de bouwvelden

Bouwveld 1A-3

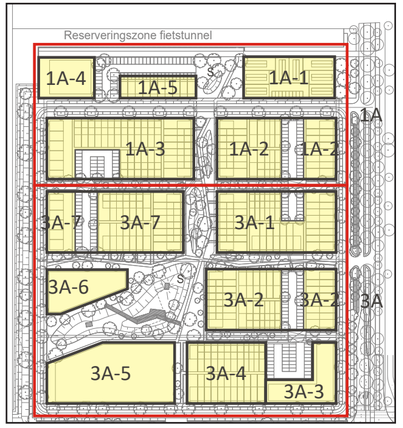
Oppervlak bouwveld		**4.029**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak			**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume			**m2**
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
	❑	Grondgebonden rijwoningen sociaal	**19**
	❑	Meergezinswoningen (in NW-rand)	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerkoffer is onderdeel openbaar gebied. Afstemming is mogelijk over exacte positie en dimensionering.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Alternatieve invulling mogelijk voor Meergezinswoningen in NW-rand, bijvoorbeeld benedenbovenwoningen of stadswoningen.	
	❑	Mogelijkheid voor het aanbrengen van een koppeling met het appartementengebouw in de NW-rand van bouwveld 3A-7, met een brugverbinding vanaf tweede verdieping verdieping om zodoende een stijgpunt uit te sparen.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied.	
Rooilijn			
	❑	NW + NO: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	NW + ZO: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
	❑	ZO-rand: lage haag + veranda/pergola.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Vier bouwlagen met plat dak.	
	NO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak.	
	ZO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	ZW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		**49,20**	**p**

Bouwveld 1A-4

Oppervlak bouwveld		**1.192**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		**775**	**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**775**	**m2**
Programma			
	❑	Meergezinswoningen sociaal	**55**
Bijzonderheden			
	❑	Bouwveld is onderdeel van de reserveringszone fietstunnel. Minimale afstand tot tunnel behoeft nader onderzoek.	
	❑	Aan de ZW-zijde wordt het kavel begrensd door een op de tunnelbak aansluitende kadeconstructie/keerwand.	
	❑	Hoofdentree aan ZW-zijde (straatzijde).	
Rooilijn			
	❑	NW-zijde: vaste rooilijn op 6 meter van kade/keerwand.	
	❑	ZW-zijde (straatzijde): vaste rooilijn op 3 meter.	
Erfafscheidingen			
	❑	Straatzijde en aansluitend op parkeercluster: lage haag.	
Bouwhoogtes			
	❑	maximaal 7 bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		**0,85**	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		**46,75**	**p**

Bouwveld 1A-5

Oppervlak bouwveld		**1.045**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak			**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume			**m2**
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen met dektuin.	
Bijzonderheden			
	❑	Bouwveld is onderdeel van de reserveringszone fietstunnel.	
	❑	Woningen met buitenruimte op de eerste verdieping in de vorm van een dek boven parkeerplekken op naam.	
	❑	Diepte bouwveld is 18,5 meter en inclusief parkeerstrook onder de dektuin. parkeerbehoefte e e wordt volledig binnen bouwveld opgelost.	
	❑	Verbinding zijwand tunnelbak en buitenruimtes woningen middels pergolaconstructie.	
Rooilijn			
	❑	Straatzijde: vaste rooilijn op 3 meter.	
Erfafscheidingen			
	❑	Straatzijde: lage haag.	
Bouwhoogtes			
	❑	drie of vier bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		**0,00**	**p**



Bouwveld 3A-1

Oppervlak bouwveld		3.475	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerkoffer is onderdeel openbaar gebied. Afstemming is mogelijk over exacte positie en dimensionering.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied, calamiteitenroute aan ZW-zijde.	
Rooilijn			
	❑	ZO: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	ZO + NW: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
	❑	Achtertuinen grenzend aan buurtontsluitingsweg, dus in noordoostelijke rand: gemetselde tuinmuur met groenscherm.	
	❑	NW-rand: lage haag + veranda/pergola.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	NO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	ZO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
	ZW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		39,15	p

Bouwveld 3A-2

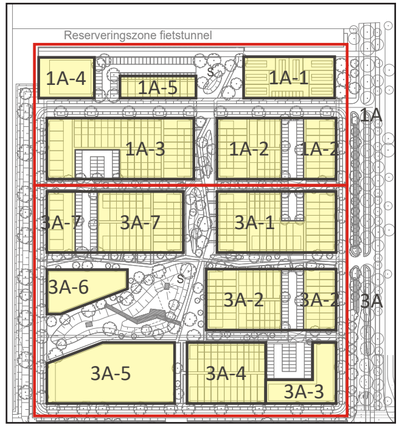
Oppervlak bouwveld		3.452	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerkoffer is onderdeel openbaar gebied. Afstemming is mogelijk over exacte positie en dimensionering.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied, calamiteitenroute aan NO-zijde.	
Rooilijn			
	❑	ZO: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	ZO + NW: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
	❑	NW-rand: lage haag + veranda/pergola.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	NO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	ZO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
	ZW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		39,55	p

Bouwveld 3A-3

Oppervlak bouwveld		1.336	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Meergezinswoningen sociaal	55
Bijzonderheden			
	❑	Hoofdentree aan ZW- of ZO-zijde.	
Rooilijn			
	❑	ZW- of ZO-zijde (straatzijde): vaste rooilijn op 1,5 meter van erfgrens.	
	❑	Overige rooilijn op minimaal 1,5 meter van de erfgrens.	
Erfafscheidingen			
	❑	Lage haag rondom het gebouw.	
Bouwhoogtes			
	❑	5 bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		0,85	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		46,75	p

Bouwveld 3A-4

Oppervlak bouwveld		2.519	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Eisen bij archeologievriendelijke/archeologiesparende (woning)bouw voor de planuitwerking van WG-IV, specifiek voor gebied Stadswonen-III' van toepassing.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied,	
Rooilijn			
	❑	ZW: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	ZW + NO: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes			
	NO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap. Kop woning op NW-hoek drie bouwlagen met plat dak.	
	ZW-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		30,65	p



Bouwveld 3A-5

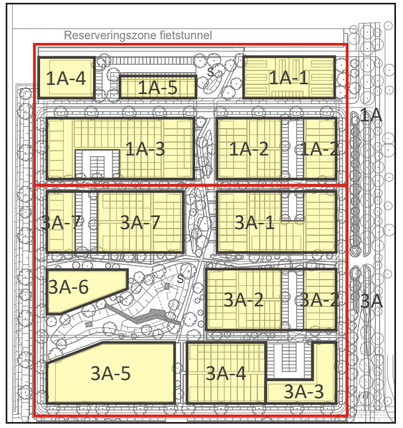
Oppervlak bouwveld		3.786	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint toren		775	m2
Programma			
	❑	Meergezinswoningen	
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Eisen bij archeologievriendelijke/archeologiesparende (woning)bouw voor de planuitwerking van WG-IV, specifiek voor gebied Stadswonen-III' van toepassing.	
	❑	Parkeeroplossing op eigen terrein. Maaiveldparkeren buiten cluster is niet toegestaan. De oplossing van het parkeren binnen het cluster is vrij, mits onopvallend geïntegreerd en bijdraagt aan de geloofwaardigheid en duurzame kwaliteit van het ensemble.	
	❑	Entree toren aan straatzijde maar dient tevens te reageren op archeologische vindplaats.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied + op archeologisch onderzoeksgebied.	
Rooilijn			
	❑	ZW: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	NW: vaste rooilijn op 6m van erfgrens.	
	❑	NO-gevel toren staat op de erfgrens.	
Erfafscheidingen			
	❑	Lage haag rondom het gehele cluster.	
Bouwhoogtes			
		Toren Westelijke hoek: acht bouwlagen.	
	NO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
	ZW-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak,	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		38,00	p

Bouwveld 3A-6

Oppervlak bouwveld		1.438	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Meergezinswoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Eisen bij archeologievriendelijke/archeologiesparende (woning)bouw voor de planuitwerking van WG-IV, specifiek voor gebied Stadswonen-III' van toepassing.	
	❑	Entree aan straatzijde maar dient tevens te reageren op archeologische vindplaats.	
	❑	Galerijontsluiting niet toegestaan.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied + op archeologisch onderzoeksgebied.	
Rooilijn			
	❑	NW + NO: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	Aan de zijde van het archeologisch onderzoeksgebied rooilijn minimaal 1,5m van erfgrens.	
Erfafscheidingen			
	❑	lage haag rondom	
Bouwhoogtes		Zes bouwlagen met plat dak aan de noordwestzijde + naar het zuidoosten toe aftrappend in hoogte naar vier bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		51,95	p

Bouwveld 3A-7

Oppervlak bouwveld		3.664	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
	❑	Meergezinswoningen (in NW-rand)	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerkoffer is onderdeel openbaar gebied. Afstemming is mogelijk over exacte positie en dimensionering.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Achterpaden 1,8 meter breed.	
	❑	Alternatieve invulling mogelijk voor Meergezinswoningen in NW-rand, bijvoorbeeld benedenbovenwoningen of stadswoningen.	
	❑	Mogelijkheid voor het aanbrengen van een koppeling met het appartementengebouw in de NW-rand van bouwveld 1A-3, middels brugverbinding vanaf tweede verdieping verdieping om zodoende een stijgpunt uit te sparen.	
	❑	Bouwveld sluit aan op autovrij gebied.	
Rooilijn			
	❑	NW: vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens.	
	❑	NW + ZO: bebouwing over hele breedte bouwveld.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
	❑	ZO-rand: lage haag + veranda/pergola.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Vier bouwlagen met plat dak.	
	NO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	ZO-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
	ZW-rand	Drie bouwlagen met plat dak en/of twee bouwlagen met kap.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		52,35	p





Eis: robuuste, abstract vormgegeven omranding met tussenschaal.
Een samenhangend gevelbeeld wordt bereikt door de toepassing van verticale en horizontale lijnen, geïntegreerde buitenruimtes en verfijnde detaillering in metselwerkverbanden. (geldt ookvoor het onderstaande beeld)



Voorbeeld van een stadswoning waarin gevelopeningen zijn geordend in grotere gevelvlakken. Dit zorgt voor een heldere tussenschaal en een vanzelfsprekende aansluiting op de appartementengebouwen in de omranding.





Eis: voorkomen van herhaling en saaiheid in het binnengebied, met kleinschalige opbouw en verfijnde detaillering.
Grondgebonden woningen met een ingetogen, vriendelijke uitstraling. De rustige ritmiek in gevelopeningen, de terugliggende dakgoot en het beperkte kleurpalet zorgen voor een ontspannen sfeer binnen het autovrije binnengebied van Stadswonen III.

3.1.3 BEELDEISEN STADSWONEN III

Achtergrond:

Stadswonen III vormt een belangrijke schakel in de stevige stedelijke rand van Westergouwe. Het plan is opgezet vanuit een rationele verkaveling met lange zichtlijnen en ligt ingeklemd tussen drukke infrastructuur. Binnen deze context is gekozen voor een dicht verkaveld woonmilieu met een robuuste omranding en een meer ontspannen, autovrij binnengebied. Een archeologisch monument van nationaal belang is zorgvuldig ingepast, wordt beleefbaar gemaakt door landschappelijke inrichting en architectonische verwijzingen waardoor het ruimtelijke en inhoudelijke betekenis krijgt binnen het plan. Daarnaast kent Stadswonen III een relatief hoog aandeel sociale en betaalbare woningbouw: circa 30% van het programma is sociaal, en nog eens een kwart valt binnen het betaalbare segment.

Doelstelling:

- Een robuuste omranding in antwoord op de stevige verkeersbundels.
- Vormgeven aan de stadsentree van Gouda vanaf de A20.
- Het versterken van rust en eenvoud in het straatbeeld en het bij elkaar houden van de architectuurtaal.
- Uitwerkingen overschreeuwen elkaar niet zodat de groene kwaliteit van de ruimte op de voorgrond kan treden.
- Het voorkomen van eentonigheid en repetitie.
- Variatie in hoofdvolumes, samenhang op lagere schaalniveau.

Eis

- Rust en samenhang in kleurenpalet en in detaillering.
- Ingehouden toepassing bouwkundige elementen.
- Robuuste, abstract ontworpen omranding die een tussenschaal introduceert tussen de volledige gevel en de individuele gevelopeningen. Juist meer ruimte voor individualiteit in binnenwereld.
- Variatie in kappenlandschap aan de binnenstraten met een duidelijke verbinding met de stevige omranding.
- Mooi verouderende materialen en een kwalitatief hoogstaande detaillering.
- Verticale gevelopeningen.





Aan de binnenwereld heerst een ontspannen sfeer, die bijvoorbeeld wordt bereikt door variatie in kaprichting en gevelkleur.
Binnen deze opzet is ruimte voor een individueel karakter in de architectuur, zonder dat de samenhang binnen het woonmilieu verloren gaat.

3.1.3.1 Bouwmassa

Stadswonen III kenmerkt zich door een robuuste omranding, gecombineerd met een lossere, vrijere invulling van de autovrije binnenstraten. De bouwvolumes in de omranding zijn plat afgedekt. Binnen de straten is zowel plat afgedekte bebouwing als bebouwing met zadeldaken, inclusief dwarskappen mogelijk.
In de uitwerking van de verschillende bouwplannen is het zaak om in de volumeopbouw voldoende samenhang aan te brengen tussen omranding en binnenwerk. Het beeld mag niet uit elkaar vallen tussen een plat afgedekte omranding en een volledig in kappen uitgewerkt binnenwerk. De initiatiefnemer is vrij in de uitwerking van deze samenhang, mits de plannen aansluiten bij en inspelen op de reeds gerealiseerde woningen in het woonmilieu.

3.1.3.2 Materialisatie en kleur

Stadswonen III vormt samen met Stadswonen I en II een stedenbouwkundige drie-eenheid langs de Provincialeweg. Stadswonen II heeft met zijn historiserende architectuur en ligging aan de diagonaal een markant accent. Stadswonen I en III vormen aan weerszijden de stedelijke continuïteit.

- Stadswonen II: overwegend rood- en bruinrode bakstenen in de omranding.
- Stadswonen I: lichter en gevarieerder kleurenpalet.

Voor Stadswonen III wordt aangesloten bij het palet van Stadswonen I:

- Kleurenpalet omranding: gemêleerde steensorteringen in licht beige, lichtbruin, bruin en bruinrood. Eventueel afgewisseld met accentvlakken in hout.
- Kleurenpalet binnengebied: vergelijkbaar met de omranding, maar zonder bruinrood en daardoor minder contrastrijk. Houten accenten kunnen hier dominanter aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van volledige geveldelen.

3.1.3.3 Wandvorming

De rechthoekige hoofdstructuur van Stadswonen III wordt benadrukt door de omrandende bebouwing met een gedeelde rooilijn. Grondgebonden woningen en appartementengebouwen staan in één lijn, wat verschilt van Stadswonen I en II, waar de appartementengebouwen losser zijn gepositioneerd. Hierdoor krijgt Stadswonen III een stedelijker karakter, met alle gebouwen in het gelid. In het binnengebied is meer variatie in de rooilijn mogelijk.

3.1.3.4 Veranda's/pergola's

Rijwoningen aan de grotere groenstructuur krijgen een veranda/pergola, waarmee het wonen expliciet wordt verbonden met de openbare ruimte. De rijwoningen waarvoor een veranda/pergola is vereist, staan aangegeven in facetkaart 4.12 Erfafscheidingen (deel I SBP WG-IV) en worden eveneens benoemd in de dashboards.

3.1.3.5 Markante hoekpunten

Drie hoekpunten worden gemarkeerd door appartementengebouwen:

1. Noordwesthoek: appartementengebouw aan de ruimtereservering voor de fietstunnel onder de N457. Hoewel vrijstaand, maakt het in rooilijn onderdeel uit van de wand langs de N457.
2. Zuidwesthoek: cluster van appartementen markeert de tweede wijkaansluiting op de Provincialeweg en vormt een belangrijk stedenbouwkundig accent.
3. Zuidoosthoek: haakvormig appartementengebouw aan de doorgetrokken Burgemeester van Dijkesingel, markeert de tweede wijkontsluiting.

3.1.3.6 Korrelgrootte

De bouwvolumes in de omranding vormen een stedenbouwkundige eenheid. Dit geldt voor zowel appartementengebouwen als rijwoningen.
Bij rijwoningen worden gevels langer dan zes woningen opgedeeld door variatie in gevelontwerp en kleur/materialisatie. Monotone rijen dienen voorkomen te worden.

Kleurenpalet omranding



Accentvlakken



Kleurenpalet binnengebied



3.1.3.7 Bouwveld 3A-5

Algemeen karakter en ontwerpruimte

Bouwveld 3A-5 vormt een bijzondere cluster binnen Stadswonen III. Het doel is een samenhangend wooncluster dat zowel de wijkentree vanaf de N457 als de aansluiting op de grote groenruimte in het woonmilieu nadrukkelijk vormgeeft.

Typologie is vrij maar galerijontsluitingen zijn niet toegestaan.

Vorm, hoogte en stedenbouwkundige positie

- In de zuidelijke hoek, bij wijkontsluiting, acht bouwlagen.
- In de zuidoostelijke rand vier of vijf bouwlagen.

Relatie met groene ruimte en archeologisch monument

Ensemble sluit direct aan op de grote groene ruimte waarin het archeologisch monument tot leven wordt gewekt in de openbare ruimte. De initiatiefnemer wordt uitgedaagd om het gebouw hier expliciet mee te verbinden en wonen en landschap aantrekkelijk samen te brengen, waarbij het van belang is dat de architectuur bijdraagt aan de ruimtelijke en inhoudelijke betekenis van het monument.

Ensemblevorming

Het cluster dient als één aaneengesloten ensemble te worden vormgegeven. Opsplitsing in losse volumes is niet toegestaan. Op de begane grond moet een doorlopende gevel als verbindende plint fungeren.

Parkeren

Van de totale parkeerbehoefte dient een deel op eigen terrein te worden opgelost; maaiveldparkeren buiten het cluster is niet toegestaan. De oplossing van het parkeren binnen het cluster is vrij, mits onopvallend geïntegreerd en bijdraagt aan de geloofwaardigheid en duurzame kwaliteit van het ensemble.

Levendige plint rondom

Parkeren, bergingen en andere niet-woondelen worden zo ingepast dat de plint actief en levendig blijft, met name langs de archeologische vindplaats en de omranding.

Entree toren

De entree van de toren krijgt een dubbele oriëntatie: op de noordwestelijke straatzijde én op de archeologische vindplaats.



3.1.3.8 Bouwveld 3A-6

Algemeen karakter en ontwerpruimte

Bouwveld 3A-6 biedt ruimte voor een alzijdig appartementengebouw op een markante plek in Stadswonen III Het gebouw maakt onderdeel uit van de stevige omranding aan de noordwestelijke zijde en sluit eveneens aan op de grote groenruimte in het woonmilieu.

Typologie is vrij maar galerijontsluitingen zijn niet toegestaan.

Vorm, hoogte en positionering

Noordwestzijde: vaste bouwhoogte van 6 lagen.

Zuidoostzijde: vrije aftrapping naar 4 lagen

Relatie met groene ruimte & archeologisch monument

Het bouwveld grenst aan de zuidzijde aan de grote groene ruimte waarin het archeologisch monument tot leven wordt gewekt in de openbare ruimte. De initiatiefnemer wordt uitgedaagd om het gebouw hier expliciet mee te verbinden en wonen en landschap aantrekkelijk samen te brengen, waarbij het van belang is dat de architectuur bijdraagt aan de ruimtelijke en inhoudelijke betekenis van het monument.

Levendige plint rondom

Bergingen en andere niet-woondelen worden zo ingepast dat de plint actief en levendig blijft.

Entree appartementengebouw

De entree van het appartementengebouw krijgt een dubbele oriëntatie: op de noordwestelijke straatzijde én op de archeologische vindplaats.

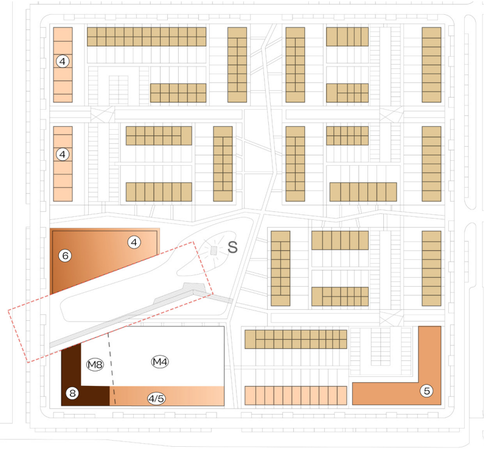
3.1.3.9 Uitgangspunten noordwestelijke rand bouwvelden 1A-3 & 3A-7

Vier bouwlagen; typologie vrij (stadswoningen, beneden-bovenwoningen, portiek- of galerijappartementen).

Voorzijde: individuele toegang tot elke begane-grondwoning via de straat, voor herkenbare voordeuren en een levendige straatwand.

Achterzijde: eigen tuin bij elke begane-grondwoning; galerijontsluiting toegestaan als integraal onderdeel van het bouwvolume.

Koppeling blokken (optioneel): brugconstructie vanaf de tweede verdieping om één gezamenlijk stijgpunt te realiseren.



3.1.3.10 Tijdelijke huisvesting in reserveringszone fietstunnel

In de noordrand van Stadswonen III is een reserveringszone opgenomen voor een mogelijke fietstunnel onder de N457. Deze tunnel kan de interne fietsstructuur van Westergouwe verbinden met het regionale netwerk, waaronder de beoogde snelfietsverbinding naar station Gouda. Er zijn echter ook andere opties voor deze verbinding, en er is nog geen definitieve keuze gemaakt. Daarom is het op dit moment niet verantwoord de reservering op te geven.

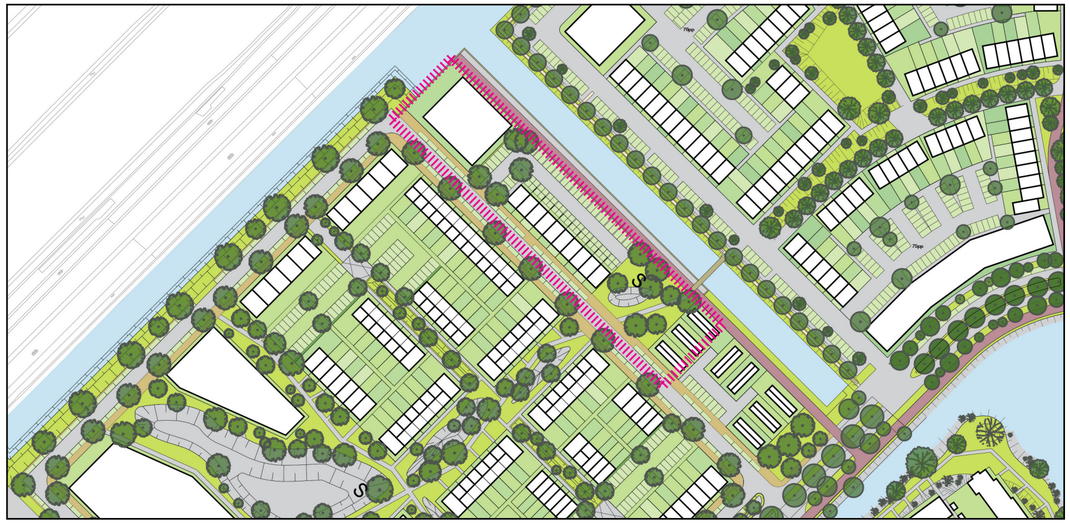
Het besluit hierover volgt pas op langere termijn, in samenhang met de realisatie van de snelfietsverbinding. Tot die tijd blijft de zone onbebouwd. Voor de tussenliggende periode is tijdelijke huisvesting mogelijk: drie compacte bouwvolumes van maximaal vijf lagen, met daarachter een verscholen parkeerterrein dat vanaf de buurtontsluitingsweg uit het zicht ligt.

zone direct aan woonvelden. Daarom wordt een verzorgde uitwerking verwacht, met groene erfafscheidingen en zorgvuldig vormgegeven gevels, bij voorkeur met houten geveldelen.

Het stedenbouwkundig plan bevat de definitieve uitwerking met de ingepaste fietstunnel. Mocht de tunnel uiteindelijk niet worden gerealiseerd, dan ontstaat er extra ruimte voor het programma en wordt op dat moment een nieuw plan opgesteld. De hoofdlijnen blijven daarbij ongewijzigd:

Een appartementenblok van zeven bouwlagen in de noordelijke hoek (bouwveld 1A-4).

Een langgerekt bouwvolume langs de straat, verdeeld over drie of vier bouwlagen (bouwveld 1A-5).



reserveringszone voor de fietstunnel onder de N457 door.



Impressie van de definitieve invulling reserverinszone, inclusief ingepaste fietstunnel.



Impressie van een mogelijke invulling van de reserveringszone met tijdelijke huisvesting.

3.1.4 INSPIRATIEBEELDEN STADSWONEN III





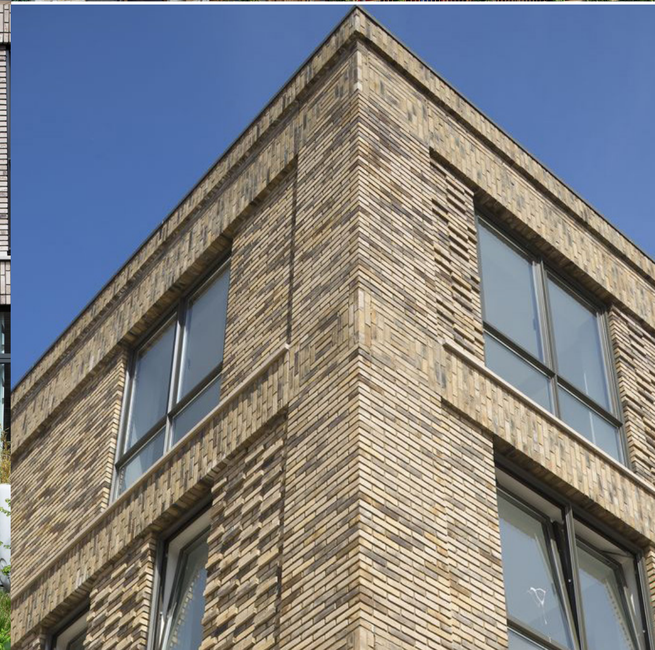














Indicatief sfeerbeeld Eiland-III met een duidelijk onderscheid tussen de omranding en de Polderkamer.

3.2.1 WOONMILIEU EILAND-III

Beschrijving op hoofdlijnen

Eiland-III is een uitgesproken landschappelijk woonmilieu met een luxe en ontspannen sfeer. Het combineert een losse verkaveling met vrijstaande woningen in de polderkamer met een hogere dichtheid aan de randen. De directe relatie tussen wonen en water staat centraal.

Het woonmilieu heeft een romantisch, informeel karakter met gebogen wegen, weelderige beplanting en veel watergangen. Het bestaat feitelijk uit meerdere eilanden, onderling gescheiden door brede waterlopen met rietkragen langs de oevers. De buurt ademt ruimte, beschutting en kwaliteit, met een sterke oriëntatie op het buitenleven.

De ligging nabij de GroenBlauwe zone maakt een ommetje door de natuur altijd bereikbaar. Binnen het woonmilieu zelf is veel aandacht voor ecologische verbindingen, zichtlijnen naar het omliggende landschap en informele verblijfskwaliteit aan het water.

Ligging binnen WG-IV

Eiland-III ligt in de zuidoosthoek van Westergouwe IV en wordt volledig omgeven door water. Aan de oostzijde grenst het aan de Oostringdijk, aan de zuidzijde aan de GroenBlauwe Zone. Binnen Westergouwe vormt het een overgangsgebied: onderdeel van zowel de polderkamer als de stedelijke rand.

De verkaveling volgt deze tweedeling. In het binnengebied is de opzet los en kleinschalig, met lage dichtheden en veel vrije kavels. Langs de randen wordt de bebouwing compacter, met rijwoningen en appartementen die zorgen voor een stedelijke beëindiging.

Openbaar gebied

Overgangen openbaar-privé

De overgangen tussen openbaar en privé zijn informeel en groen ingericht. Dit geldt zowel voor de vrijstaande woningen in het binnengebied als voor de rijwoningen langs de omranding. Aan de waterzijde zorgen verlaagde tuinzones voor een geleidelijke overgang naar de rietoevers, waardoor de relatie met het water wordt versterkt.

Parkeren

In de polderkamer wordt parkeren grotendeels op eigen terrein opgelost. In de omranding vindt parkeren plaats in de woonstraten of, bij grotere hoekwoningen, op het eigen erf. Daarnaast is een parkeerhof opgenomen om het parkeren ordelijk en ruimtelijk efficiënt te organiseren.

Groen

Het woonmilieu kent een landschappelijke opzet die niet is gestoeld op grote groenstructuren, maar op de detaillering van de profielen. Straten worden begeleid door bomenrijen en watergangen die parallel aan de wegen lopen. Natuurvriendelijke oevers, vaak uitgevoerd als plasdraszones, zorgen voor een rijke vegetatie en versterken het groene karakter van de buurt.

Water

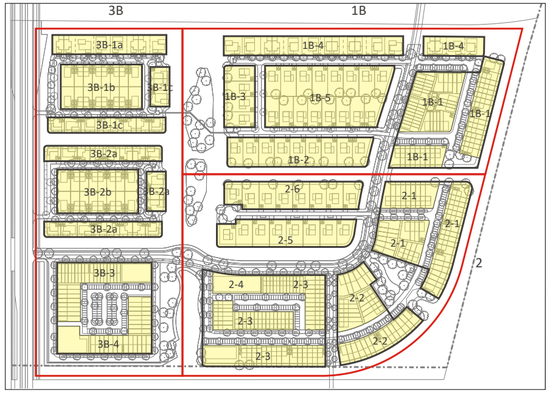
Water is een allesbepalend element in Eiland-III. Zowel de verkaveling als de oriëntatie van buitenruimtes is op het water gericht. Verlaagde tuinzones en natte oevers maken het water tastbaar en beleefbaar. Het samenspel van water, rietkragen en open zichtlijnen geeft het woonmilieu een unieke sfeer van rust en ruimtelijkheid.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Eiland-III

3.2.2 DASHBOARD EILAND-III

Bouwveld 1B-1			
Oppervlak bouwveld		7.477	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden			
	❑	Bij achtertuinen aan het water doorlopende vlonder van 1 meter breed verlaagd aan het water met instandhoudingsplicht.	
	❑	Bij woningen met een achtertuin aan het water mag de berging in de voortuin worden geplaatst, mits deze wordt meeontworpen met de woning.	
	❑	Op NO-hoek een bijzonder hoekaccent uitgaande van vier bouwlagen.	
Rooilijn			
	❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes			
	❑	Twee bouwlagen met kap, eventueel incidenteel afgewisseld met drie bouwlagen met plat dak.	
	❑	NO-hoek: drie bouwlagen met kap of vier bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		66,85	p



Bouwveld 1B-2			
Oppervlak bouwveld		4.964	m2
Bebouwbaar oppervlak			m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume			m2
Programma			
	❑	(Zelf)bouwkavels	
Bijzonderheden			
	❑	Welstandsvrij maar niet thema vrij. Via kavelpaspoorten sturing op situering, rooilijnen, kleur en toe te passen meterialen.	
	❑	Per kavel worden twee parkeerplaatsen naast elkaar ingepast achter de voorgevel van het hoofdbouwvolume.	
	❑	Er wordt uitgegaan van vrijstaande (zelf)bouwkavels. Incidenteel is het inpassen van tweekappers mogelijk.	
	❑	De tuin sluit aan op een openbaar toegankelijke, natuurvriendelijk ingerichte plas-draszone. Aansluitend op deze zone wordt de tuin verlaagd aangelegd en met een lage beschoeiing verbonden aan de waterkant. Voor de verlaagde tuinzone en de beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht, inclusief een bouwverbod. Vlonders zijn toegestaan binnen de verlaagde tuinzone, maar mogen niet voorbij de erfgrens reiken.	
Rooilijn			
	❑	Minimaal 5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
	❑	Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot zijdelingse erfgrens.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes			
	❑	Maximaal drie bouwlagen.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		1,65	p

Bouwveld 1B-3

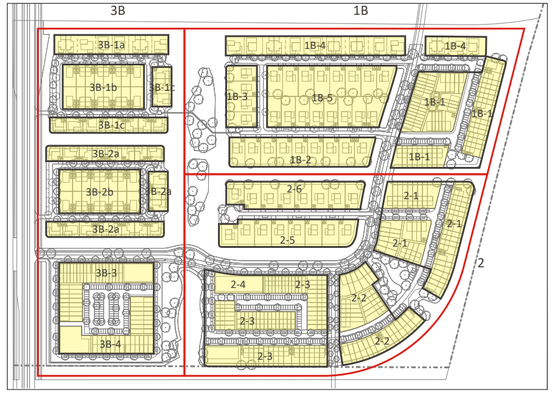
Oppervlak bouwveld	**2.243**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑	(Zelf)bouwkavels	
Bijzonderheden		
❑	Welstandsvrij maar niet thema vrij. Via kavelpaspoorten sturing op situering, rooilijnen, kleur en toe te passen meterialen.	
❑	Per kavel worden twee parkeerplaatsen naast elkaar ingepast achter de voorgevel van het hoofdbouwvolume.	
❑	Er wordt uitgegaan van vrijstaande (zelf)bouwkavels. Incidenteel is het inpassen van tweekappers mogelijk.	
❑	De tuin sluit aan op een openbaar toegankelijke, natuurvriendelijk ingerichte plas-draszone. Aansluitend op deze zone wordt de tuin verlaagd aangelegd en met een lage beschoeiing verbonden aan de waterkant. Voor de verlaagde tuinzone en de beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht, inclusief een bouwverbod. Vlonders zijn toegestaan binnen de verlaagde tuinzone, maar mogen niet voorbij de erfgrens reiken.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
❑	Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot zijdelingse erfgrens.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
❑	Maximaal drie bouwlagen.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**0,75**	**p**

Bouwveld 1B-4

Oppervlak bouwveld	**5.479**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak inclusief vlonders, exclusief entreebruggen.	**60% van oppervlak bouwveld (dus ten minste 40% water).**	
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑	Vrijstaande woningen	
❑	Tweekappers	
Bijzonderheden		
❑	Woningen liggen in de Westergouweplas en binnen invloedssfeer BAL-leiding, er is geen grondverbetering mogelijk/toegestaan. Uitgangspunt is dat de woningen in het droge worden gebouwd waarna het water in de Westergouweplas wordt opgezet.	
❑	Buitenruimtes in de vorm van vlonders.	
❑	Parkeren voor eigen gebruik op entreebrug uitgaande van twee parkeerplaatsen naast- of achter elkaar.	
❑	Oever is openbaar en wordt beheerd door de gemeente.	
❑	Uitgeefbaar water + water onder vlonders en entreebruggen verantwoordelijkheid van bewoners.	
❑	De beeldeisen voor Waterwonen (§3.3.1 en §3.3.3) zijn integraal van toepassing op dit bouwveld.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 5 meter afstand tussen de beschoeiing (rand water) en bebouwing.	
❑	Minimaal 3 meter afstand tussen de beschoeiing en vlonders/buitenruimtes.	
❑	Minimaal 6 meter afstand tussen bouwvolumes + bijhorende vlonders onderling.	
Erfafscheidingen		
Bouwhoogtes		
	Eén of twee bouwlagen + lessenaarskap.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**7,00**	**p**

Bouwveld 1B-5

Oppervlak bouwveld	**8.831**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑	(Zelf)bouwkavels	
Bijzonderheden		
❑	Welstandsvrij maar niet thema vrij. Via kavelpaspoorten sturing op situering, rooilijnen, kleur en toe te passen meterialen.	
❑	Per kavel worden twee parkeerplaatsen naast elkaar ingepast achter de voorgevel van het hoofdbouwvolume.	
❑	Er wordt uitgegaan van vrijstaande (zelf)bouwkavels. Incidenteel is het inpassen van tweekappers mogelijk.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
❑	Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot zijdelingse erfgrens.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
❑	Maximaal drie bouwlagen.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**3,00**	**p**



Bouwveld 2-1

Oppervlak bouwveld	**6.844**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden		
❑	Bij achtertuinen aan het water doorlopende vlonder van 1 meter breed verlaagd aan het water met instandhoudingsplicht.	
❑	Bij woningen met een achtertuin aan het water mag de berging in de voortuin worden geplaatst, mits deze wordt meeontworpen met de woning.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde met mogelijkheid incidenteel af te wijken tot minimaal 1 meter.	
❑	Verspringende rooilijn bij rijen langer dan zes woningen.	
❑	In de oostelijke rand aan het water wordt gewerkt met opdelingen om te lange rijen te voorkomen. In de bocht van de weg wordt gewerkt met korte rijen of met een knik in een langere rij om goed mee te buigen met de weg.	
❑	De rij die aansluit op de singel wordt met een knik uitgevoerd om goed mee te buigen met de weg.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
	Twee bouwlagen met kap, eventueel incidenteel afgewisseld met drie bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**52,15**	**p**

Bouwveld 2-2

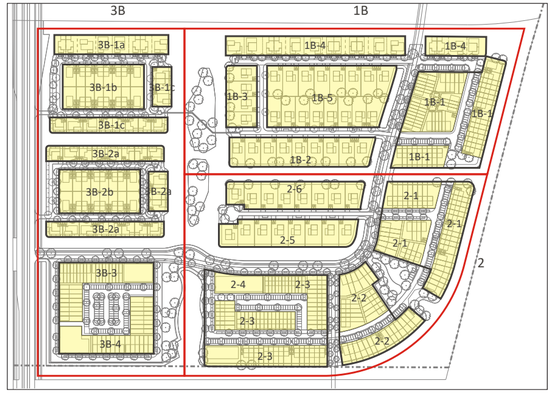
Oppervlak bouwveld	4.895	m2
Bebouwbaar oppervlak		m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume		m2
Programma		
❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden		
❑	Bij achtertuinen aan het water doorlopende vlonder van 1 meter breed verlaagd aan het water met instandhoudingsplicht.	
❑	Bij woningen met een achtertuin aan het water mag de berging in de voortuin worden geplaatst, mits deze wordt meeontworpen met de woning.	
❑	Bouwveld in invloedsfeer 50 kV-leiding, nadere afstemming nodig met leidingeigenaar Stedin over minimale afstand bebouwing en funderingssysteem.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde met mogelijkheid incidenteel af te wijken tot minimaal 1 meter.	
❑	Verspringende rooilijn bij rijen langer dan zes woningen.	
❑	In de oostelijke rand aan het water wordt gewerkt met opdelingen om te lange rijen te voorkomen. In de bocht van de weg wordt gewerkt met korte rijen of met een knik in een langere rij om goed mee te buigen met de weg.	
❑	De rij die aansluit op de singel wordt met een knik uitgevoerd om goed mee te buigen met de weg.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
	Twee bouwlagen met kap, eventueel incidenteel afgewisseld met drie bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	39,25	p

Bouwveld 2-3

Oppervlak bouwveld	7.302	m2
Bebouwbaar oppervlak		m2
Maximale footprint appartementengebouw in westelijke hoek	450	m2
Programma		
❑	Meergezinswoningen (in westelijke hoek)	
❑	Grondgebonden rijwoningen	
Bijzonderheden		
❑	Bij achtertuinen aan het water (ook bij appartementengebouw) doorlopende vlonder van 1 meter breed verlaagd aan het water met instandhoudingsplicht.	
❑	Bij woningen met een achtertuin aan het water mag de berging in de voortuin worden geplaatst, mits deze wordt meeontworpen met de woning.	
❑	Parkeerhof is onderdeel openbaar gebied.	
Rooilijn	Eengezinswoningen:	
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde met mogelijkheid incidenteel af te wijken tot minimaal 1 meter.	
❑	Verspringende rooilijn bij rijen langer dan zes woningen.	
❑	In de zuidwestelijke rand aan het water wordt gewerkt met opdelingen om te lange rijen te voorkomen.	
	Meergezinswoningen:	
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde, verspringende rooilijn.	
❑	ZW-zijde: minimaal 7 meter afstand hoofdbouwvolume tot waterrand.	
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
❑	Appartementengebouw: lage haag NW- en NO-zijde	
Bouwhoogtes		
❑	Twee bouwlagen met kap, eventueel incidenteel afgewisseld met drie bouwlagen met plat dak.	
❑	Meergezinswoningen: vier bouwlagen met plat dak of met kap.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	89,00	p

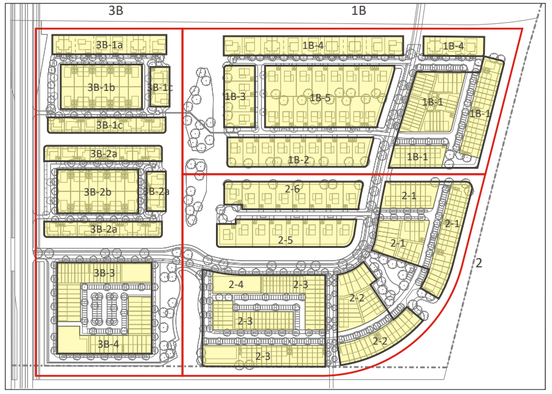
Bouwveld 2-4

Oppervlak bouwveld	1.092	m2
Bebouwbaar oppervlak	845	m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume	845	m2
Programma		
❑	Meergezinswoningen sociaal	55
Bijzonderheden		
Rooilijn		
❑	Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens NO- en NW-zijde.	
Erfafscheidingen		
❑	Straatzijde en aansluitend op parkeerhof: lage haag.	
Bouwhoogtes		
❑	Maximaal 6 bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	46,75	p



Bouwveld 2-5

Oppervlak bouwveld	4.352	m2
Bebouwbaar oppervlak		m2
Maximale footprint hoofdbouwvolume		m2
Programma		
❑	(Zelf)bouwkavels	
Bijzonderheden		
❑	Welstandsvrij maar niet thema vrij. Via kavelpaspoorten sturing op situering, rooilijnen, kleur en toe te passen meterialen.	
❑	Per kavel worden twee parkeerplaatsen naast elkaar ingepast achter de voorgevel van het hoofdbouwvolume.	
❑	Er wordt uitgegaan van vrijstaande (zelf)bouwkavels. Incidenteel is het inpassen van tweekappers mogelijk.	
❑	De tuin sluit aan op een openbaar toegankelijke, natuurvriendelijk ingerichte plas-draszone. Aansluitend op deze zone wordt de tuin verlaagd aangelegd en met een lage beschoeiing verbonden aan de waterkant. Voor de verlaagde tuinzone en de beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht, inclusief een bouwverbod. Vlonders zijn toegestaan binnen de verlaagde tuinzone, maar mogen niet voorbij de erfgrens reiken.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
❑	Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot zijdelingse erfgrens.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
❑	Maximaal drie bouwlagen.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	1,50	p



Bouwveld 2-6		
Oppervlak bouwveld	**4.349**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑	(Zelf)bouwkavels	
Bijzonderheden		
❑	Welstandsvrij maar niet thema vrij. Via kavelpaspoorten sturing op situering, rooilijnen, kleur en toe te passen meterialen.	
❑	Per kavel worden twee parkeerplaatsen naast elkaar ingepast achter de voorgevel van het hoofdbouwvolume.	
❑	Er wordt uitgegaan van vrijstaande (zelf)bouwkavels. Incidenteel is het inpassen van tweekappers mogelijk.	
❑	De tuin sluit aan op een openbaar toegankelijke, natuurvriendelijk ingerichte plas-draszone. Aansluitend op deze zone wordt de tuin verlaagd aangelegd en met een lage beschoeiing verbonden aan de waterkant. Voor de verlaagde tuinzone en de beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht, inclusief een bouwverbod. Vlonders zijn toegestaan binnen de verlaagde tuinzone, maar mogen niet voorbij de erfgrens reiken.	
Rooilijn		
❑	Minimaal 5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde.	
❑	Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot zijdelingse erfgrens.	
Erfafscheidingen		
❑	Voortuinen: lage haag	
❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
❑	Maximaal drie bouwlagen.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**1,50**	**p**

3.2.3 BEELDEISEN EILAND-III

Achtergrond

Eiland-III is een landschappelijk woonmilieu met een ontspannen en luxe sfeer. Het bestaat uit meerdere 'eilanden' met gebogen wegen, brede watergangen en een informele verkaveling. De relatie tussen wonen en water is overal aanwezig. Het woonmilieu straalt rust en kwaliteit uit, met veel aandacht voor ecologie, samenhang en natuurlijke veroudering. De architectuur ondersteunt de landschappelijke identiteit van het gebied.

Doelstelling

- De bebouwing reageert op de lijnen, schaal en oriëntatie van het landschap.
- Het straatbeeld is kleinschalig, ritmisch en vriendelijk.
- Binnen eilandclusters ontstaat samenhang zonder herhaling of eentonigheid.
- Overgangen tussen openbaar en privé zijn landschappelijk en zacht vormgegeven.
- De architectuur is ingetogen, zorgvuldig gedetailleerd en veroudert op natuurlijke wijze.

Eisen

- Natuurlijke materialen: hout, baksteen in aardetinten, keramiek.
- Ingetogen kleurgebruik per eilandcluster; wit en verzadigde kleuren zijn uitgesloten.
- Romantische, landelijke eilandsfeer, het mag niet te gewoon worden. Volledig in metselwerk opgetrokken projecten moeten worden voorkomen.
- Ambachtelijke detaillering zonder overdaad; plint, gevel en kap vormen één geheel.
- Toepassing van sprekende bouwkundige elementen zoals bijvoorbeeld: dakoverstekken en luifels.
- Variatie in kapvormen (zadeldak, dwarskap); plat dak enkel als uitzondering.
- Aan het water: geen harde erfafscheidingen, maar overgangen met vlonders of verlaagde zones.
- Korrelgrootte sluit aan op het kleinschalige karakter; geen lange reeksen woningen van dezelfde woningen.



Eis: ingetogen kleurgebruik en kleinschalig karakter met verfijnde geleding. Voorbeeld van een rustige, natuurlijke uitstraling door het ingetogen kleurpalet, gevelverbijzonderingen en de toepassing van een dwarskap die het volume verzacht.



Romantische, landelijke eilandsfeer door sprekende dakoverstekken, een warm en samenhangend kleurenpalet en de verfijnde toepassing van hout in de gevel. (geldt ook voor beeld onder).



Ook bij appartementengebouwen is het niet wenselijk dat gevels volledig in metselwerk worden uitgevoerd. Het toevoegen van verfijnd vormgegeven houten geveldelen draagt bij aan de gewenste romantische eilandsfeer en geeft de gebouwen een lichte, vriendelijke uitstraling.





Eis: samenhang tussen bouwvolumes binnen het cluster en afgestemde materialisatie. Vriendelijk woongebouw dat door de combinatie van hout en metselwerk overtuigend aansluit op de toon van de grondgebonden woningen. De ruime, panoramische balkons versterken de ligging aan de GroenBlauwe zone en maken de bijzondere locatie voelbaar in de gevel.

3.2.3.1 Bouwmassa (grondgebonden woningen)

De grondgebonden woningen zijn overwegend voorzien van zadeldaken. Op stedenbouwkundig logische punten worden dwarskappen toegepast om het kleinschalige karakter te versterken. Plat afgedekte woningen zijn incidenteel mogelijk, bijvoorbeeld in overgangszones naar appartementengebouwen.
De bouwvolumes volgen rechte lijnen. In bouwvelden 2-1 en 2-2 wordt per rijtje één knik toegepast om goed mee te buigen met de singel. Ook elders worden te lange rechte reeksen vermeden: door de lengte te beperken of lichte knikken toe te passen, wordt ingespeeld op de informele hoofdstructuur van het woonmilieu.
De woningen aan de zuidrand hebben achtertuinen aan het water en geen achterom. Bij deze woningen is het toegestaan om de berging buiten het hoofdvolume te plaatsen, mits deze wordt meeontworpen met de woning en minimaal 50 cm afstand tot de erfgrens aan de voorzijde wordt gehouden. Zo blijft er ruimte voor een haag die het straatbeeld versterkt en doorloopt langs de erfgrens.

3.2.3.2 Materialisatie en kleur

De architectuur kent een ingetogen, natuurlijke uitstraling:

- Aardetinten in baksteen
- Houten geveldelen of keramische bekleding
- Geen wit of verzadigde kleuren
- Per eilandcluster een samenhangend kleurenpalet
- Zorgvuldige detaillering met aandacht voor ambacht
- Zichtbare afstemming tussen plint, gevel en dak

3.2.3.3 Wandvorming

Wandvorming is ontspannen en volgt het landschap. Geen strakke rooilijnen, maar lichte knikken waar nodig. Te lange gevelwanden worden vermeden.

3.2.3.4 Gevelbehandeling

Gevels zijn horizontaal geleed en weerspiegelen het landschappelijke profiel. Binnen die hoofdstructuur is ruimte voor individuele expressie.

3.2.3.5 Korrelgrootte

Rijwoningen worden in reeksen van maximaal zes woningen vormgegeven. Langere gevelwanden worden onderbroken via materiaal-, kleur- en gevelopbouwvariatie. De korrel sluit aan bij de kleinschalige sfeer van het eilandenlandschap.

3.2.3.6 Appartementengebouw in bouwveld 2-3

Aan de zuidzijde van het woonmilieu, met uitzicht over de GroenBlauwe zone, is een kleinschalig, luxe appartementengebouw voorzien van maximaal vier bouwlagen.
Het volume ligt iets terug ten opzichte van de waterkant, zodat het op vanzelfsprekende wijze aansluit op de aangrenzende grondgebonden woningen met achtertuinen aan het water.

De straatzijde wordt visueel verkleind door verspringingen, gevelopdelingen en een geleding in basement en bovenbouw. De gevel aan de landschapszijde is expressief vormgegeven, met brede balkons en een panoramische compositie die het uitzicht over de GroenBlauwe zone benadrukt.
De achtertuinzone wordt nadrukkelijk mee ontworpen waarbij een groene inrichting wordt verlangd.

3.2.3.7 Appartementengebouw in bouwveld 2-4

Aansluitend op de buurtontsluitingsroute wordt voorzien in een tweede appartementengebouw. Dit gebouw telt maximaal zes bouwlagen en maakt deel uit van het sociale woningbouwprogramma. De hoofdopzet is rationeel en doelmatig, maar vraagt nadrukkelijk om een vriendelijke en ontspannen uitstraling, passend bij de landschappelijke context van Eiland-III.

In te zetten ontwerpmiddelen (voor beide appartementengebouwen):

- Geleding in basement en bovenbouw.
- Gevarieerde gevelopeningen; geen rigide repetitie, maar een ontspannen ritme in de gevelcompositie.
- Ontwerpmiddelen die zorgen voor een tussenschaal, bijvoorbeeld via raamverdeling of materiaalgebruik.

Kleurenpalet



- Geen volledig bakstenen gevelbeeld; gekozen wordt voor een vriendelijker en lichter architectonisch karakter dan bij de stedelijke appartementengebouwen van Wonen aan de Polderrand.
- Toepassing van houten geveldelen boven het basement is gewenst, als middel om de appartementen een herkenbaar, eigen karakter te geven dat past bij de groene en landschappelijke sfeer van het woonmilieu.

3.2.3.8 Bouwveld 1B-4

Dit bouwveld vormt samen met het bouwveld 3B-1a in het woonmilieu Waterwonen een samenhangende rand van watergebonden tweekappers en vrijstaande woningen. De beeldeisen voor Waterwonen (§3.3.1 en §3.3.3) zijn integraal van toepassing op dit bouwveld.



3.2.3.8 Bouwvelden 1B-2, 1B-3, 1B-5, 2-5 en 2-6

Op deze bouwvelden wordt uitgegaan van (zelf)bouwkavels, die welstandsvrij blijven. Sturing vindt plaats via nog op te stellen kavelpaspoorten. Deze maken geen deel uit van dit plan en worden op een later moment opgesteld. Hieronder wordt toegelicht welke inhoudelijke onderdelen in de kavelpaspoorten worden opgenomen.

Voorschriften voor de inrichting van de kavel

Parkeerplaatsen

Op elk kavel moeten minimaal twee, naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit mogen carports of open parkeerplaatsen zijn. De parkeerplaatsen liggen altijd achter de voorgevelrooilijn. Parkeerplaatsen in garages worden niet meegerekend.

Inritten

Elk kavel is bereikbaar via een inrit met een maximale breedte van 4 meter. Ter plaatse van de inrit wordt de erfafscheiding onderbroken. Inritten kunnen worden gecombineerd met die van het aangrenzende buurkavel; deze gecombineerde inritten hebben een totale breedte van 7 meter. De locatie van de inritten wordt aangegeven in de kavelpaspoorten.

Tuin- en erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn belangrijk voor het groene beeld dat wordt nagestreefd op Eiland-III. Daarom worden tuinen aan de grens tussen privé en openbaar gebied afgeschermd met een haag op eigen terrein. Achter de haag mag, aan de woningzijde, een hekwerk met een maximale hoogte van 1 meter worden geplaatst. De haag heeft bij voorkeur een hoogte van 1,20–1,40 meter en een breedte van circa 0,75 meter. Robuuste, groene hagen hebben de voorkeur.
De erfafscheiding mag worden onderbroken door maximaal één inrit per kavel. Bij iedere inrit wordt een entreekolom geplaatst met daarop het huisnummer.
Bij hoekkavels is langs een deel van de zij-erfgrens een hogere erfafscheiding toegestaan. Deze bestaat uit een hoge groene haag, waarachter aan de woningzijde een hekwerk is geplaatst, of uit een groen hekwerk. De maximale hoogte van deze erfafscheiding (van zij-/achtertuin vanaf de achtererfgrens tot halverwege de zijgevel van de woning) bedraagt 2 meter. Hoogte en uitvoering van erfafscheidingen tussen kavels kunnen in overleg met de buren worden bepaald, maar mogen in de voortuin niet hoger zijn dan 1,20 meter.

Oevers en beschoeiing

Grenst een kavel aan water, dan geldt aan de waterzijde een lage tuinzone van 3 meter breed, met een lage beschoeiing van 15 cm boven het waterpeil (NAP –5,35 m). Dit zorgt voor een eenduidig beeld aan de waterkant en versterkt de relatie tussen tuin en water. Voor de lage tuinzone en de lage beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht en een verbod op bouwwerken in deze zone.
De lage tuinzone mag worden verbreed, of er mag een verlaagd terras aan het water worden aangelegd, mits de lage beschoeiing zoals hierboven beschreven wordt gehandhaafd.

Steigers en vlonders

Het bouwen van steigers en vlonders in het water is niet toegestaan. Wel mag op eigen terrein een verlaagd terras aan het water worden aangelegd, zolang het terras niet over het water steekt en de lage beschoeiing behouden blijft.

Bouwvlak

Per kavel wordt een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gerealiseerd. Het bouwvlak ligt minimaal 5 meter van de voorerfgrens en minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrens. Hierdoor ontstaat een groen straatbeeld en blijft transparantie behouden. De afstand tot de achtererfgrens (of tot de beschoeiing bij kavels aan het water) bedraagt minimaal 8 meter.

Maximale bouwhoogte

De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 12 mete

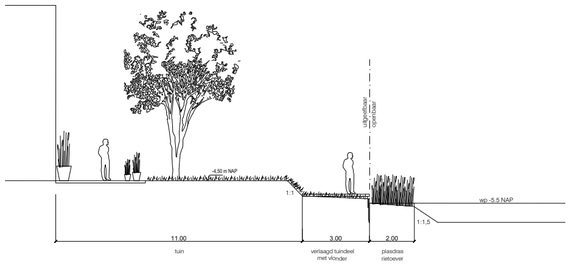
Oriëntatie

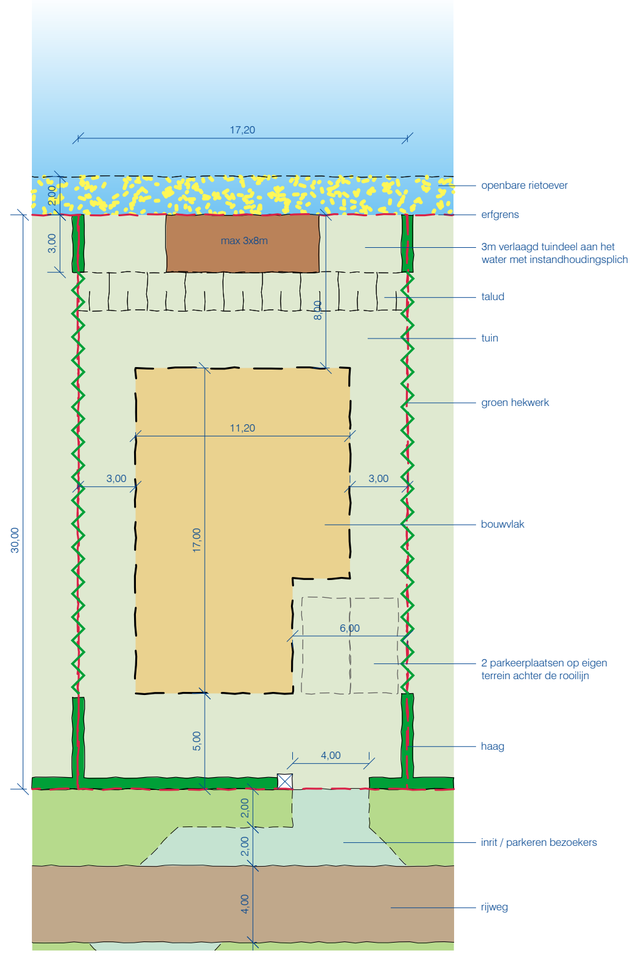
De woning is georiënteerd op de openbare zijde van de kavel (straat of openbaar groen). Deze gevels zijn bij voorkeur transparant (raampartijen) en toegankelijk (entree), zodat interactie en zicht tussen straat en woning ontstaat.

Architectonische uitstraling

In de kavelpaspoorten wordt beperkt gestuurd op architectonische uitstraling. Belangrijk is dat de bebouwing het groene, landschappelijke karakter van Eiland-III en het chique karakter van de in de Polderkamer gelegen delen met (zelf)bouwkavels versterkt. De sturing is erop gericht een samenhangend en niet-opdringerig beeld te creëren.
Van de architectuur wordt verwacht dat deze eigentijds is; retro- of historiserende bouwstijlen zijn niet toegestaan. Uitgangspunt is hoogwaardige materialisatie en detaillering.

De volumeopbouw is vrij; ook de keuze voor een kap of plat dak is vrij. Voor de materialisatie geldt het kleurenpalet van Eiland-III: gedekte, aardse tinten die het groene, landschappelijke karakter ondersteunen en zorgen voor samenhang. Bij kappen worden donkere, ongeglazuurde keramische dakpannen toegepast.





Voorbeelduitwerking kavelpaspoort (zelf)bouwkavel en profiel verlaagde tuinzone aan het water. (Bijlage S0 Openbare Ruimte p.50)

3.2.4 INSPIRATIEBEELDEN EILAND-III

















Indicatief sfeerbeeld het woonmilieu Waterwonen vanaf de oostzijde.

3.3.1 WOONMILIEU WATERWONEN

Beschrijving op hoofdlijnen

Waterwonen is een kleinschalig, exclusief woonmilieu waarin wonen aan het water centraal staat. De opzet is losjes, met individuele woningen op brede, ondiepe kavels. De sfeer is licht, open en eigentijds, met veel privacy en sterke waterbeleving.
Binnen het woonmilieu wordt onderscheid gemaakt tussen een buitenrand en een binnengebied. Aan de buitenrand liggen woningen direct aan het water, met ruime kavels, grote puien en vlonders uitkijkend over het water. In het binnengebied liggen woningen aan beschutte, smalle woonstraten. Daar zorgen verspringende rooilijnen, variatie in bouwhoogte en een losse korrel voor een ontspannen, niet-projectmatige uitstraling.
Het totaalbeeld is eigentijds, met lichte materialen, horizontale belijningen en een sterke onderlinge samenhang per cluster. Variatie in architectuur is welkom, zolang de rust en samenhang van het totaal gewaarborgd blijven.

Ligging binnen WG-IV

Waterwonen ligt als eilandachtig woonmilieu in de Westergouweplas en maakt deel uit van de Polderkamer. Het bestaat uit twee compacte wooncluster van elk circa 35 woningen. De ontsluiting verloopt via een rechtstand evenwijdig aan de Tweede Moordrechtse Tocht.
De ligging biedt rust en openheid, maar ook bereikbaarheid. De oeverzones rondom versterken het karakter van een beschut, waterrijk en exclusief woonmilieu.

Openbaar gebied

Overgangen openbaar-privé

De kavels zijn breed en ondiep en hebben een directe oriëntatie op het water. Overgangen naar het openbaar gebied zijn informeel en groen vormgegeven: lage oevers, houten vlonders, natuurlijke beplanting. Aan de straatzijde zorgen lage hagen en verspringende rooilijnen voor privacy zonder afsluiting.

Parkeren

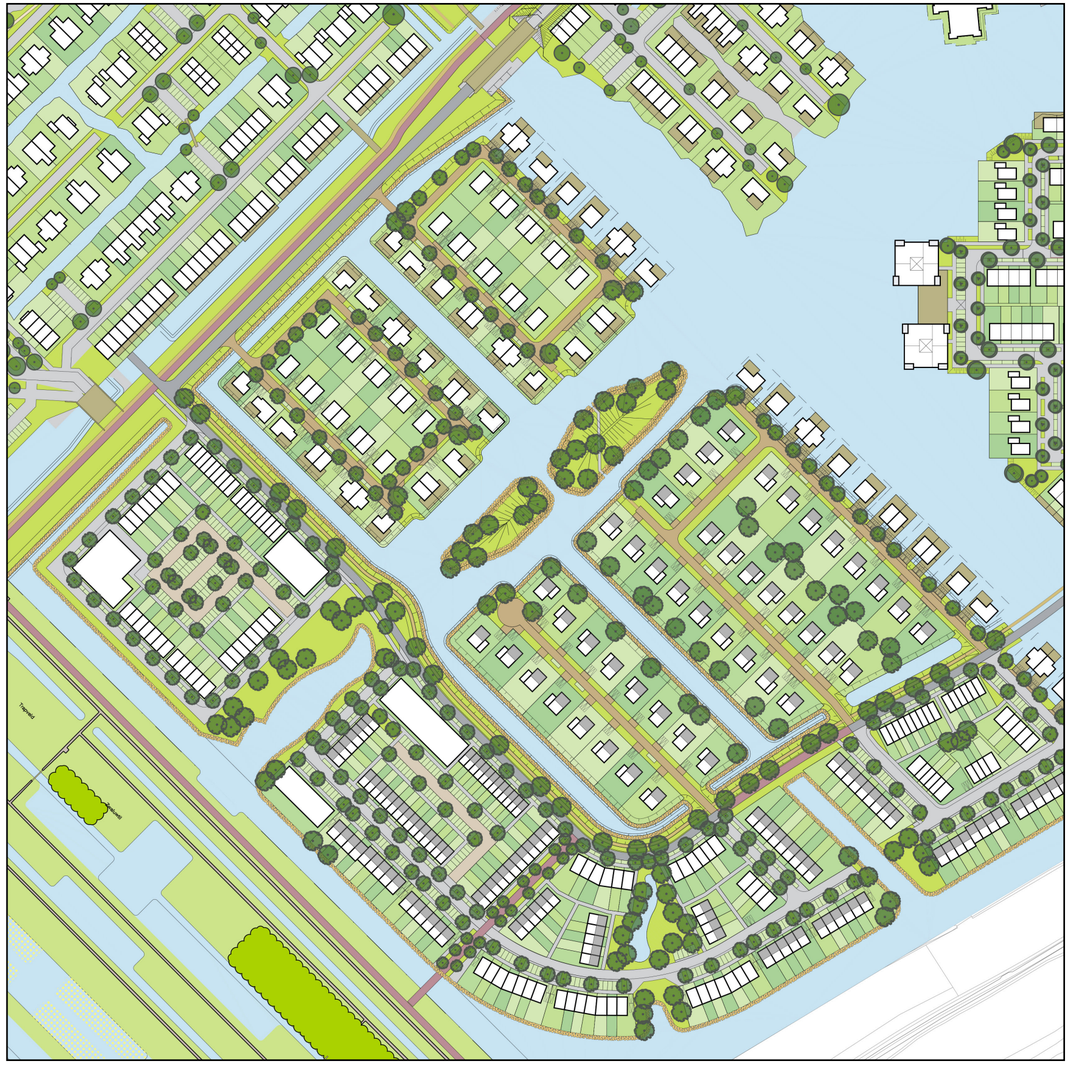
Parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats. Voor bezoekers is beperkt parkeren beschikbaar in de smalle woonstraten, welke worden gedeeld met voetgangers en fietsers. De informele inrichting en lage verkeersintensiteit zorgen voor een rustige, ontspannen sfeer.

Groen

De groeninrichting is eenvoudig en past bij het open, waterrijke karakter van het woonmilieu. Beplanting is voornamelijk opgenomen in de straatprofielen. Vanuit de straten zijn er open doorzichten naar het water, met natuurvriendelijk ingerichte oevers.

Water

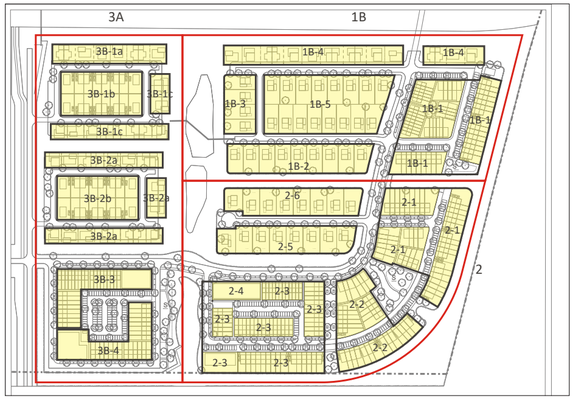
Water is hier onderdeel van de woonomgeving, de oriëntatie en het uitzicht tegelijk. De helft van de woningen grenst direct aan een oever of steiger. De oevers zijn natuurvriendelijk ingericht, met ruimte voor flora, fauna en verblijf. Grote gevelopeningen aan het water, vaak in combinatie met vlonders, maken het water tastbaar en beleefbaar.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Eiland-III

3.3.2 DASHBOARD WATERWONEN

Bouwveld 3B-1a		
Oppervlak bouwveld	**2.604**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak inclusief vlonders, exclusief entreebruggen.	**60% van oppervlak bouwveld (dus ten minste 40% water).**	
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
	❑ Vrijstaande woningen ❑ Tweekappers	
Bijzonderheden		
	❑ Woningen liggen in de Westergouweplas en binnen invloedssfeer BAL-leiding, er is geen grondverbetering mogelijk/toegestaan. Uitgangspunt is dat de woningen in het droge worden gebouwd waarna het water in de Westergouweplas wordt opgezet. ❑ Buitenruimtes in de vorm van vlonders. ❑ Parkeren voor eigen gebruik op entreebrug uitgaande van twee parkeerplaatsen naast- of achter elkaar. ❑ Oever is openbaar en wordt beheerd door de gemeente. ❑ Uitgeefbaar water + water onder vlonders en entreebruggen is de verantwoordelijkheid van bewoners.	
Rooilijn		
	❑ Minimaal 5 meter afstand tussen de beschoeiing (rand water) en bebouwing. ❑ Minimaal 3 meter afstand tussen de beschoeiing en vlonders/buitenruimtes. ❑ Minimaal 6 meter afstand tussen bouwvolumes + bijhorende vlonders onderling.	
Erfafscheidingen		
Bouwhoogtes		
	Eén of twee bouwlagen + lessenaarskap.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**2,80**	**p**

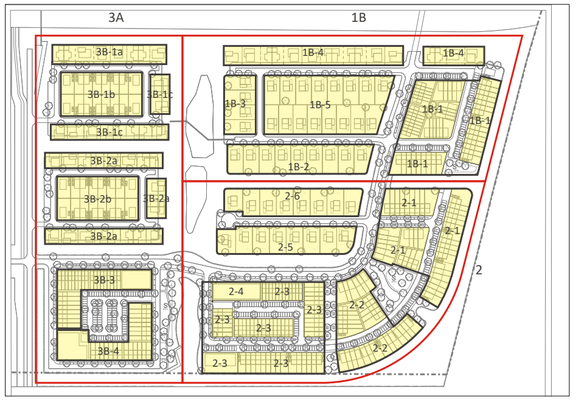


Bouwveld 3B-1b		
Oppervlak bouwveld	**4.291**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
	❑ Vrijstaande woningen ❑ Tweekappers	
Bijzonderheden		
	❑ Parkeren voor eigen gebruik uitgaande van twee parkeerplaatsen naast- of achter elkaar.	
Rooilijn		
	❑ Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde + zijkant. ❑ Minimaal 3 meter afstand tussen bebouwing (inclusief bijhorende bouwwerken) en zijdelingse erfgrens (bij hoekkavels). ❑ Minimaal 6 meter afstand tussen hoofdbouwvolumes onderling. ❑ Verspringende rooilijn in het straatbeeld.	
Erfafscheidingen		
	❑ Voortuinen: lage haag ❑ Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.	
Bouwhoogtes		
	❑ Eén, twee of drie bouwlagen met plat dak of Eén of twee bouwlagen met lessenaarskap.	
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**7,60**	**p**

Bouwveld 3B-1c		
Oppervlak bouwveld	**3.050**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑ Vrijstaande woningen ❑ Tweekappers		
Bijzonderheden		
❑ Ondiepe kavels van 16,8 meter in zuidwestelijke en noordoostelijke rand en 21 meter in zuidoostelijke rand. ❑ Oeverzone van 3 meter is verlaagd uitgevoerd. ❑ Buitenruimte in de vorm van vlonder met maximale breedte van 8 meter en maximaal uitstekend tot de erfgrens aan het water.		
Rooilijn		
❑ Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde. ❑ Minimaal 4,5 meter afstand bebouwing tot waterrand. ❑ Minimaal 6 meter afstand tussen bouwvolumes + bijhorende vlonders onderling.		
Erfafscheidingen		
❑ Voortuinen: lage haag ❑ Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.		
Bouwhoogtes		
❑ Eén, twee of drie bouwlagen met plat dak of Eén of twee bouwlagen met lessenaarskap.		
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**4,05**	**p**

Bouwveld 3B-2a		
Oppervlak bouwveld	**5.196**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑ Vrijstaande woningen ❑ Tweekappers		
Bijzonderheden		
❑ Ondiepe kavels van 16,8 meter in zuidwestelijke rand en 21 meter in zuidoostelijke rand. ❑ Oeverzone van 3 meter is verlaagd uitgevoerd. ❑ Buitenruimte in de vorm van vlonder met maximale breedte van 8 meter en maximaal uitstekend tot de erfgrens aan het water.		
Rooilijn		
❑ Minimaal 1,5 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde. ❑ Minimaal 4,5 meter afstand bebouwing tot waterrand. ❑ Minimaal 6 meter afstand tussen bouwvolumes + bijhorende vlonders onderling.		
Erfafscheidingen		
❑ Voortuinen: lage haag ❑ Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.		
Bouwhoogtes		
❑ Eén, twee of drie bouwlagen met plat dak of Eén of twee bouwlagen met lessenaarskap.		
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**6,85**	**p**

Bouwveld 3B-2b		
Oppervlak bouwveld	**4.203**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak		
Maximale footprint hoofdbouwvolume		**m2**
Programma		
❑ Vrijstaande woningen ❑ Tweekappers		
Bijzonderheden		
❑ Parkeren voor eigen gebruik uitgaande van twee parkeerplaatsen naast- of achter elkaar.		
Rooilijn		
❑ Minimaal 3 meter afstand bebouwing tot erfgrens voorzijde + zijkant. ❑ Minimaal 3 meter afstand tussen bebouwing (inclusief bijhorende bouwwerken) en zijdelingse erfgrens (bij hoekkavels). ❑ Minimaal 6 meter afstand tussen hoofdbouwvolumes onderling. ❑ Verspringende rooilijn in het straatbeeld.		
Erfafscheidingen		
❑ Voortuinen: lage haag ❑ Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte: hoge haag of groenscherm.		
Bouwhoogtes		
❑ Eén, twee of drie bouwlagen met plat dak of Eén of twee bouwlagen met lessenaarskap.		
Parkeernorm	Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	**7,60**	**p**



Eis: kubistisch vormgegeven bouwvolumes met ingetogen straatgevels.
Een rustig, helder volume met sobere detaillering aan de straatzijde. De metselwerkbehandeling is ingetogen, passend bij het open landschap.



Voorbeeld van een ritmisch verfijnde geleding in combinatie met hout en stucwerk.



Eis: grote gevelopeningen aan de waterzijde en individuele vormgeving per woning.
De woning opent zich richting het water met brede glaspartijen en horizontale accenten.
De asymmetrische vorm versterkt het individuele karakter.



Voorbeeld van een kubistisch vormgegeven huis met een individuele en verfijnde gevelbehandeling.



3.3.3 BEELDEISEN WATERWONEN

Achtergrond

Waterwonen vormt een uitgesproken woonmilieu met een moderne uitstraling. De woningen zijn individueel en horizontaal van opzet, met een lichte en natuurlijke materialisering. De architectuur is ingetogen, zorgvuldig gedetailleerd en sterk gericht op uitzicht, lichtinval en waterbeleving. De buitenruimte is functioneel en open, met vlonders, tuinen en transparante overgangen.

Doelstelling

- Een eigentijdse, horizontaal georiënteerde architectuur die past bij het open waterlandschap.
- Een los straatbeeld met variatie in rooilijn, dakvorm en bouwhoogte.
- Samenhang in materialisatie en kleur binnen elk cluster.
- Grote gevelopeningen richting het water, ingetogen straatgevels.
- Geen massieve wandvorming of eentonige ritmiek.
- Een ontspannen en ruimtelijk totaalbeeld dat aansluit bij het landschap.

Eisen

- Bouwhoogten variëren: zowel twee als drie lagen zijn toegestaan.
- Kubistische vormgegeven bouwvolumes .
- Dakvormen: plat dak of eenzijdig hellend dak (lessenaarsdak), afhankelijk van oriëntatie.
- Materialen: hout, keramiek, lichte of bruinrode baksteen, wit stukwerk toegestaan in combinatie met zachtere aardetinten.
- Grote puien richting de waterzijde zijn gewenst; ritmische, verfijnde geleding aan de straatzijde.
- Geen harde afscheidingen aan het water.
- Iedere woning is individueel vormgegeven, maar binnen een cluster geldt visuele samenhang.

Eis: kubistisch vormgegeven bouwvolumes en open sfeer binnen het cluster.
Voorbeeld van compacte, kubistische woningen op ondiepe kavels, met voldoende tussenruimte om een open en transparante woonomgeving te waarborgen.



3.3.3.1 Bouwmassa

De woningen zijn overwegend twee- of drielaags. De massa's zijn breed en relatief ondiep, passend bij de kavels en het uitzicht op het water. Binnen een cluster wordt variatie aangebracht in bouwhoogte, positie en dakvorm, zodat het straatbeeld levendig maar rustig oogt. De volumes volgen geen strakke rooilijn maar zijn los geplaatst, met verspringingen en ritme.

3.3.3.2 Materialisatie en kleur

- Hout (vergrijzend of in warme tint), lichte baksteen, wit stucwerk in combinatie met natuurlijke materialen.
- Geen verzadigde kleuren; wit alleen in combinatie met hout of rustige steensorteringen.
- Gevels zijn horizontaal geleed; accenten worden horizontaal aangebracht via banden, luifels of metselwerkdetails.
- Materialisering is per cluster op elkaar afgestemd, zodat rust en eenheid ontstaan.

3.3.3.3 Wandvorming

Door de losse verkaveling ontstaat een ontspannen straatbeeld. Er zijn geen lange wandvormige reeksen; de woningen zijn vrijstaand of halfvrijstaand, met ruimte tussen de volumes. De gevelwand wordt onderbroken door verspringingen in rooilijn en afwisseling in massa.

3.3.3.4 Gevelbehandeling

Gevels zijn alzijdig, met extra aandacht voor de waterzijde. Daar domineren grote puien, vlonders en een sterke binnen-buitenrelatie. Aan de straatzijde is de uitstraling ingetogen en verfijnd. Overstekken, luifels en geleding in de plint ondersteunen de architectuur zonder overdaad.

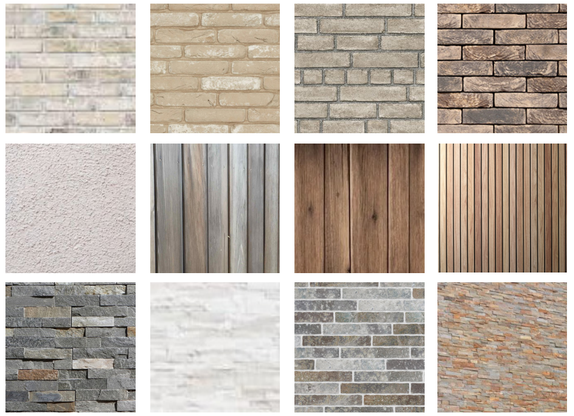
3.3.3.4 Korrelgrootte

De korrelgrootte is kleinschalig. Woningen worden individueel of in paren gerealiseerd, zodat de straatprofielen ruim en ontspannen blijven. Lange reeksen aaneengeschakelde woningen zijn uitgesloten.

3.3.3.5 Bouwvelden 3B-1a en 1B-4

Deze bouwvelden liggen binnen de invloedsfeer van de BAL-zone en worden na het opzetten van het water in de Westergouweplas volledig omsloten door water. De woningen worden in het droge gebouwd en kunnen daardoor worden voorzien van een traditionele fundering. Na oplevering worden ze volledig door water omgeven. De buitenruimte, inclusief entreebrug en parkeerplek op eigen erf, wordt uitgevoerd als vlonder boven het water. Het parkeren wordt functioneel geïntegreerd in het vlondervlak.
Van belang is dat er voldoende transparantie in de bebouwingsstrook behouden blijft. Daarom zijn in de dashboards per veld minimale tussenruimtes voorgeschreven tussen naast elkaar gelegen woningen, inclusief hun buitenruimte en vlonders.

Kleurenpalet



Inspiratiebeeld voor typologie bebouwing bouwveld 3B-1a en 1B-4



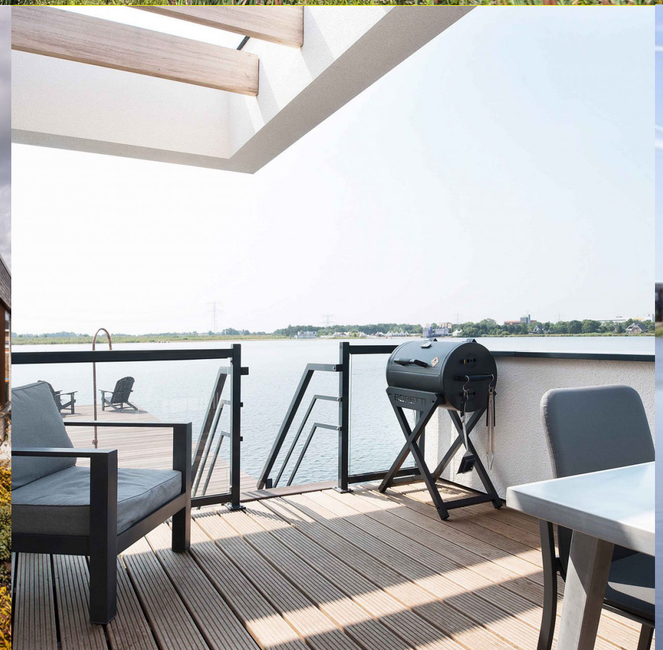
3.3.4 INSPIRATIEBEELDEN WATERWONEN















Indicatief sfeerbeeld het woonmilieu Wonen aan de Polderrand vanuit de GroenBlauwe zone.

3.4.1 WOONMILIEU WONEN AAN DE POLDERRAND

Beschrijving op hoofdlijnen

Wonen aan de Polderrand is een levendig woonmilieu op de overgang van stad en natuur. Het combineert stedelijke dichtheid met weidse uitzichten over de landschappelijke GroenBlauwe Zone. Het straatbeeld is afwisselend, met een mix van rijwoningen en twee appartementengebouwen. De sfeer is stedelijk en dynamisch, maar dankzij de ligging aan het open landschap is er ook ruimte voor lucht, uitzicht en buitenleven.

Ligging binnen WG-IV

Het woonmilieu ligt in de zuidwesthoek van de Westergouweplas, op het raakvlak van de Tweede Moordrechtse Tocht en de GroenBlauwe Zone. Hier vormt het een belangrijke schakel tussen de wijk en het omliggende landschap. In het kader van WG-V wordt het woonmilieu doorgezet richting het toekomstige voorzieningencentrum. Uiteindelijk markeert het de stedelijke rand van de GroenBlauwe Zone op een plek waar recreatieve functies worden versterkt.

De overgang tussen wijk en landschap krijgt hier vorm als een levendige zone met woningvoorkanten. Bewoners stappen de voordeur uit en staan direct in verbinding met het dynamische landschap. De appartementengebouwen in de rand bieden een panoramisch uitzicht op de GroenBlauwe Zone, met in de verte de skyline van Rotterdam.

Openbaar gebied

Overgangen openbaar-privé

De bebouwing volgt een doorgaande rooilijn, wat bijdraagt aan een formeel en stedelijk straatbeeld. Aan de voorzijde worden de erfgrenzen begrensd door lage hagen. Achtertuinen die grenzen aan het omliggende landschap worden omzoomd met gemetselde tuinmuren, waardoor de losse volumes samen één herkenbaar ensemble vormen.

Parkeren

Parkeren vindt plaats in langsparkeerstroken rondom het bouwblok en in een centraal gelegen parkeerhof met openbare parkeerplaatsen onder een bladerdek. Deze collectieve, openbare oplossing sluit aan bij de gewenste stedelijke dichtheid en het compacte straatprofiel.

Groen

De groenstructuur bestaat uit natuurvriendelijke oeverzones met rietkragen. In de zuidoosthoek trekt een brede groenzone het landschap van de GroenBlauwe Zone visueel het plangebied in. De glooiende oevers vormen een krachtig contrast met het formele karakter van de bebouwing. Deze groenzone is vormgegeven als antivorm ten opzichte van de ecologische eilanden in de Polderkamer. Hier is een grote speelplek opgenomen, evenals een wandelbrug naar de GroenBlauwe Zone voor een directe landschappelijke verbinding.

Water

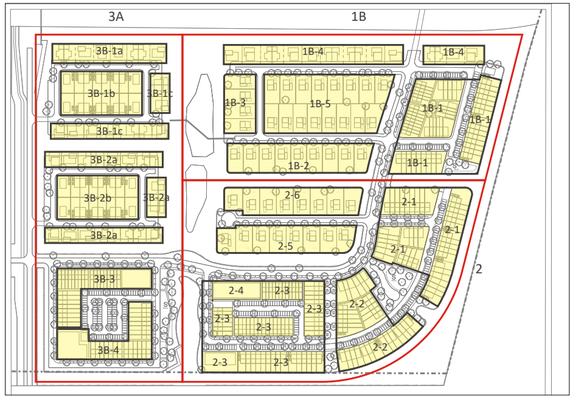
Water is op deze plek overal aanwezig. Het bouwblok ligt in de westelijke hoek van de Westergouweplas, parallel aan de Tweede Moordrechtse Tocht en grenzend aan de GroenBlauwe Zone. Aan deze zijde is sprake van een watergang. Aan de zuidoostzijde ligt een bredere waterpartij tussen dit woonmilieu en Eiland-III, die visueel doorloopt in het waterrijke landschap van de GroenBlauwe Zone.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Eiland-III

3.3.2 DASHBOARD WATERWONEN

Bouwveld 3B-3			
Oppervlak bouwveld		**3.358**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak			**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume			**m2**
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
	❑	Meergezinswoningen (in oostelijke hoek)	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerhof is onderdeel openbaar gebied.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Mogelijkheid bovenstaande programma deels om te zetten in Meergezinswoningen sociaal, uitgaande van gelijke parkeerbehoefte e e.	
Rooilijn			
	❑	Vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens overal aan de straatzijde.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte, inclusief grenzend aan parkeerhof: hoge haag of groenscherm.	
	❑	Achtertuinen grenzend aan straatzijde: gemetselde tuinmuur met groenscherm.	
	❑	Appartementengebouw: lage haag rondom.	
Bouwhoogtes			
	NW-rand	Drie of vier bouwlagen met plat dak.	
	NO-rand	Drie tot zes bouwlagen met plat dak.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		**68,00**	**p**



Bouwveld 3B-4			
Oppervlak bouwveld		**3.376**	**m2**
Bebouwbaar oppervlak			**m2**
Maximale footprint hoofdbouwvolume			**m2**
Programma			
	❑	Grondgebonden rijwoningen	
	❑	Meergezinswoningen (in westelijke hoek)	
Bijzonderheden			
	❑	Parkeerhof is onderdeel openbaar gebied.	
	❑	Geen parkeerplaatsen op eigen erf toegestaan.	
	❑	Appartementengebouw in zuidelijke hoek wordt uitgevoerd setback van minimaal 2 meter t.o.v. de straatgevels (ZW + ZO) vanaf de 4e of 5e verdieping.	
Rooilijn			
	❑	Vaste rooilijn op 1,5m van erfgrens overal aan de straatzijde.	
Erfafscheidingen			
	❑	Voortuinen: lage haag	
	❑	Achtertuinen grenzend aan openbare ruimte, inclusief grenzend aan parkeerhof: hoge haag of groenscherm.	
	❑	Achtertuinen grenzend aan straatzijde + achtertuin tegenover appartementengebouw in bouwveld 3B-3: gemetselde tuinmuur met groenscherm.	
Bouwhoogtes			
	NO-rand	Drie (of vier) bouwlagen met plat dak.	
	ZO-rand	Vier bouwlagen met plat dak en op de Zuidelijke hoek maximaal acht bouwlagen.	
	ZW-rand	Maximaal acht bouwlagen.	
Parkeernorm		Parkeernormen conform 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe versie X.X.'	**p/w**
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.		**89,00**	**p**

3.4.3 BEELDEISEN WONEN IN DE POLDERRAND

Achtergrond

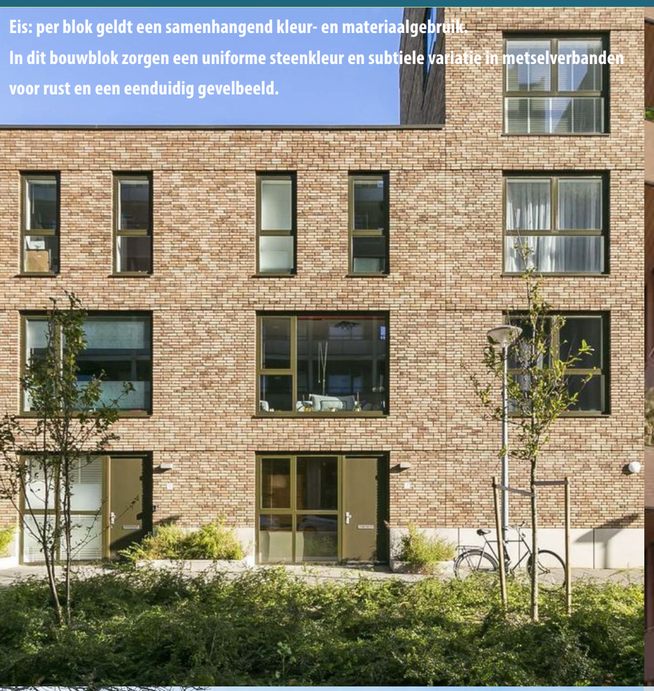
Wonen aan de Polderrand is een woonmilieu met een stedelijke, moderne uitstraling dat in het kader van WG-V verder zal worden uitgebreid richting het voorzieningencentrum van Westergouwe. Het wooncluster dat in het kader van WG-IV wordt gerealiseerd vormt een helder volume aan de rand van de GroenBlauwe zone en biedt rondom uitzicht op het omliggende landschap. Het programma is gevarieerd, met betaalbare rijwoningen en sociale appartementen, maar ook luxe vierlaagse stadswoningen en grote, panoramische appartementen met zicht over de GroenBlauwe zone.

Doelstelling

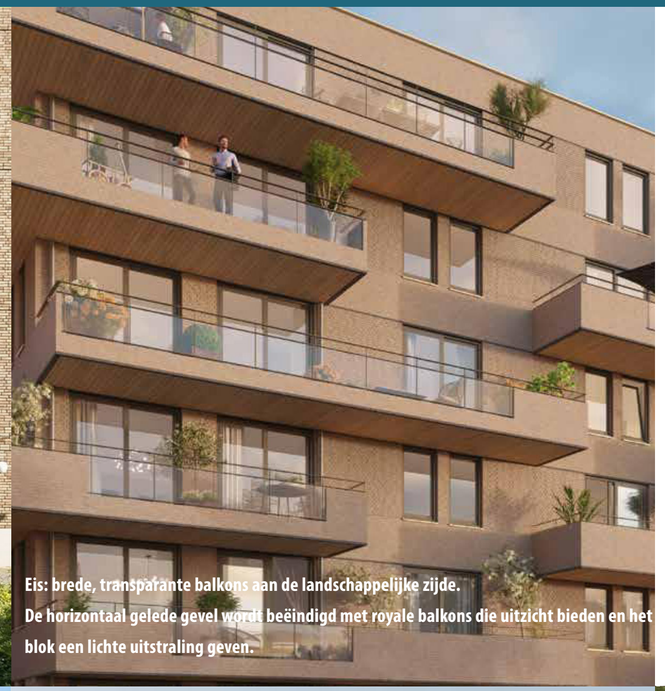
- **Een robuust en herkenbaar bouwcluster met een ingetogen, stedelijke uitstraling.**
- **Samenhang tussen bouwvolumes via overeenkomsten in massaopbouw en gevelopbouw, met kleurvariatie per blok.**
- **Heldere rooilijnen, gecombineerd met variatie in bouwhoogte en korrelgrootte.**
- **Een vanzelfsprekende schakeling van grondgebonden en gestapelde woningen binnen één architectonische familie.**

Eisen

- **Bouwhoogte varieert van drie à vier lagen (rijwoningen) tot vier à acht lagen (appartementen); vanaf vijf lagen geldt aan de buitenrand een duidelijke setback.**
- **Alle volumes zijn plat afgedekt.**
- **Per blok geldt een samenhangend kleur- en materiaalgebruik; variatie zit tussen de blokken onderling.**
- **Materialisatie bestaat uit aardetinten (beige tot roodbruin metselwerk), afgewisseld met bijzondere metselwerkpatronen en vlakvullingen in plaatmateriaal; wit is uitgesloten als gevelkleur.**
- **Verticale gevelopeningen, al dan niet gevat in grotere metselwerkvlakken, zorgen samen voor een horizontaal gelede gevelcompositie.**
- **Appartementengebouwen zijn alzijdig ontworpen en krijgen aan de landschapszijde een krachtige beëindiging met grote gevelopeningen en brede, transparante balkons.**



Eis: per blok geldt een samenhangend kleur- en materiaalgebruik. In dit bouwblok zorgen een uniforme steenkleur en subtiele variatie in metselverbanden voor rust en een eenduidig gevelbeeld.



Eis: brede, transparante balkons aan de landschappelijke zijde. De horizontaal gelede gevel wordt beëindigd met royale balkons die uitzicht bieden en het blok een lichte uitstraling geven.



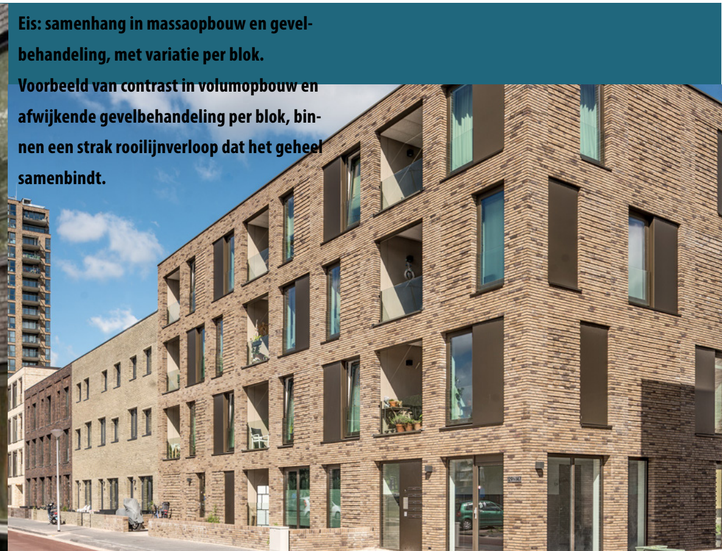
Twee bouwvolumes die in kleur en gevelbehandeling zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Een sterk voorbeeld van hoe horizontale geleding kan bijdragen aan samenhang binnen een divers woonblok.



Goed voorbeeld voor transparante buitenruimten en open gevelcompositie aan de landschappelijke zijde.



Bijzonder metselwerk in de gevelvlakken en een gemetselde tuinmuur zorgen samen voor een hoogwaardige, robuuste uitstraling van de randbebouwing.



Eis: samenhang in massaopbouw en gevelbehandeling, met variatie per blok. Voorbeeld van contrast in volumopbouw en afwijkende gevelbehandeling per blok, binnen een strak rooilijnverloop dat het geheel samenbindt.

3.4.3.1 Bouwmassa

Elke rij vormt een enkelvoudig bouwvolume. Samen vormen ze een rechthoekig ensemble. Het appartementengebouw met uitzicht over de Polderkamer telt vier of vijf bouwlagen. Ook hier wordt uitgegaan van een enkelvoudig bouwvolume. Het appartementengebouw op de westelijke hoek markeert de kruising van de Tweede Moordrechtse Tocht en de rechtstand aan de GroenBlauwe zone. Dit gebouw is daarom forser van opzet. Het basement maakt deel uit van het rechthoekige ensemble, waardoor een stedelijke laag ontstaat die rondom doorloopt en varieert in hoogte van drie tot vijf lagen. Het appartementengebouw op de westelijke hoek heeft als enige een opbouw. Deze moet zich duidelijk onderscheiden van de stedelijke laag, met een betekenisvolle setback.

3.4.3.2 Materialisatie en kleur

Gevels bestaan overwegend uit metselwerk met een genuanceerd kleurpalet. Binnen het blok is variatie tussen bouwvolumes gewenst, mits onderlinge afstemming voorkomt dat het geheel uit elkaar valt. Herhaling van kleurstellingen per zijde draagt bij aan een samenhangend palet rondom het ensemble.

3.4.3.3 Wandwerking en korrelgrootte

De korrelgrootte wordt bepaald door de lengte van de bouwvolumes. Het geheel heeft een zelfbewust stedelijk karakter. Repetitie binnen een bouwvolume is gewenst, terwijl tussen de volumes juist variatie wordt nagestreefd. Zo ontstaat een gevarieerd en levendig geheel.
De bouwvolumes moeten in de beleving een blok vormen. Dit mag op een ontspannen manier. Zo kunnen achtertuinen van kopwoningen aan de rand liggen, mits deze altijd zijn voorzien van een gemetselde erfafscheiding. Dit geldt ook voor de achtertuin van de kopwoning aan de binnenhof, waar het appartementengebouw aan de Polderkamer op uitkijkt.

3.4.3.4 Gevelopbouw

Hoewel een moderne uitstraling wordt nagestreefd, is er sprake van een klassieke opbouw met een plint, een middendeel en een markante dakrand. Geen dakoverstek, maar een verbijzondering in het metselwerk. Per blok is de interpretatie hiervan anders. Bij appartementengebouwen kan de plint worden vormgegeven als een basement.
Een doorlopend thema is de stedelijke laag met gevelopeningen van vloer tot plafond en een horizontale geleding van de gevels. Soms subtiel, soms meer uitgesproken, maar altijd als samenbindend motief.
De gevels aan de GroenBlauwe zone krijgen bijzondere aandacht. Deze gevels zijn opener vormgegeven om de ligging aan het landschap te benadrukken. De stadswoningen hebben hier vier bouwlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping komen grote gevelopeningen. Bij voorkeur is het wonen georganiseerd over twee lagen, zodat vanuit de woonkamer op de eerste verdieping optimaal uitzicht is over de GroenBlauwe zone.

3.4.3.4 Buitenruimten bij appartementengebouwen

Uitkragende balkons zijn toegestaan, met een maximale diepte van 2 meter. Aan de zijde van de GroenBlauwe zone zijn balkons breed en transparant uitgevoerd.

3.4.3.5 Entree appartementengebouwen

De entree van het appartementengebouw aan de GroenBlauwe zone wordt opgenomen in de zuidwestelijke gevel. Bij het appartementengebouw aan de Polderkamer ligt de entree aan de noordoostzijde.

Kleurenpalet



3.4.4 INSPIRATIEBEELDEN WONEN AAN DE POLDERRAND













624.114.00

8 SEPTEMBER 2025

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape