BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:13 AM Page 1

Beeldkwaliteitsplan
Elshof-Zuid
Anna Paulowna

BG
SV

bureau voor
STEDEBOUW

1110
11

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:13 AM Page 2



BG SV

bureau voor
STEDEBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Bouwfonds Ontwikkeling BV en de Wooncompagnie in samenwerking met de gemeente Anna Paulowna

Rotterdam, 11 oktober 2011

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:13 AM Page 3

Inhoudsopgave

1 **Inleiding** 5

2 **Ambitie** 7

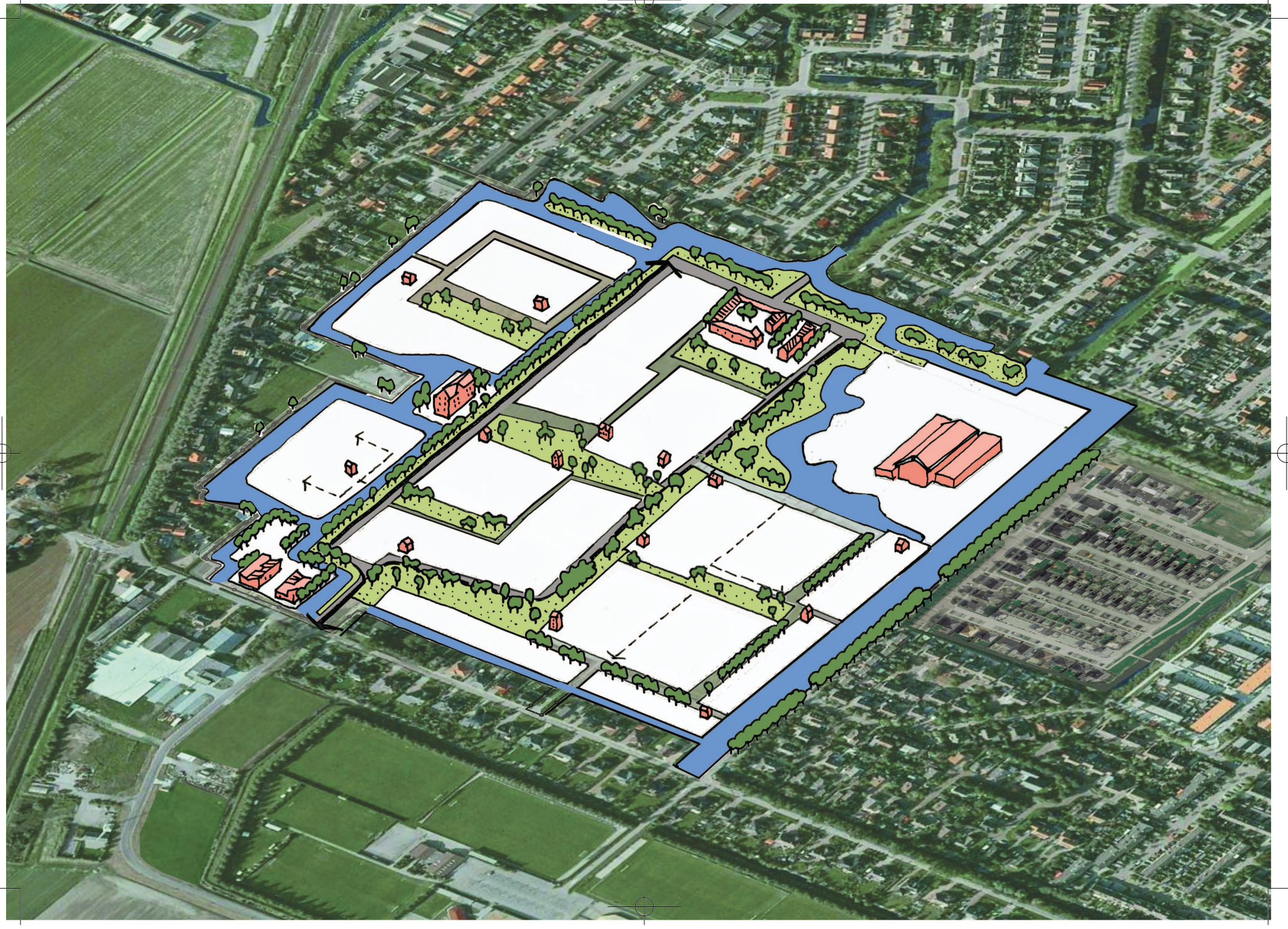
3 **Cruciale details** 11

4 **Principes openbaar gebied** 19

5 **Randvoorwaarden openbaar - privé** 29

6 **Randvoorwaarden bebouwing** 33

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:13 AM Page 4



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 5



1 Inleiding

Bouwfonds Ontwikkeling en Wooncompagnie hebben in september 2009 BGSV, Bureau voor Stedebouw gevraagd een masterplan op te stellen voor de locatie Elshof Zuid in de kern Anna Paulowna. Het masterplan schetst de structuur en de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen en legt de randvoorwaarden vast voor een (financieel) haalbaar plan. Aspecten als verkeer, water, landschap en woonmilieu komen in het masterplan aan de orde. Daarnaast komt een indicatie van de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing, inclusief programma, in het masterplan aan bod. Tegelijk met het opstellen van het masterplan zal een beeldkwaliteitplan gemaakt worden en zal de Grontmij een technisch programma van eisen opstellen. Het masterplan dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de later te vervaardigen uitwerkingsplannen deeluitwerkingen en verkavelingsplannen.

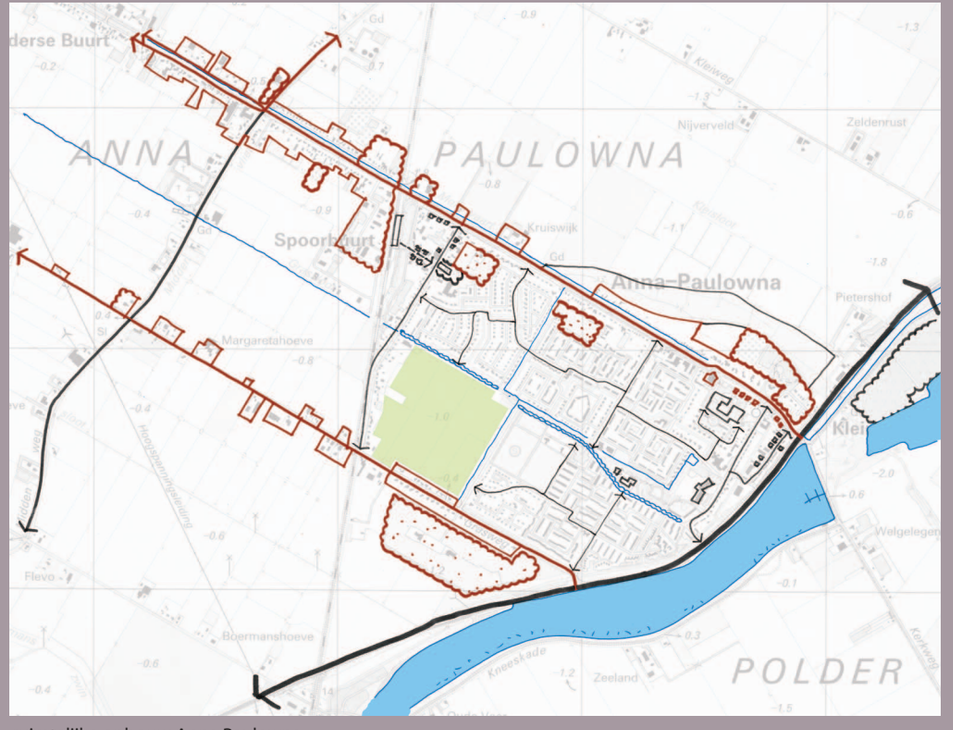
De wens van de opdrachtgever is nadrukkelijk niet een eindbeeld te schetsen met een bijbehorend programma, maar een ontwikkelingsstrategie te schetsen met een streefbeeld voor een mogelijke eindsituatie. Juist faseerbaarheid en flexibiliteit zijn cruciaal voor de kwaliteit van de ontwikkeling. De locatie moet volgens de principes van 'slow stedenbouw' worden gerealiseerd. In het masterplan wordt voor het grootste deel van de locatie een raamwerk vastgelegd in harde randvoorwaarden terwijl fasering en de invulling vrij blijft Het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof Zuid als totaal. Zowel het openbaar gebied, de overgang tussen openbaar en privé en de bebouwing komen daarbij aan de orde. Het beeldkwaliteitsplan dient als basis voor de later te vervaardigen deeluitwerkingen en verkavelingsplannen.

Leeswijzer

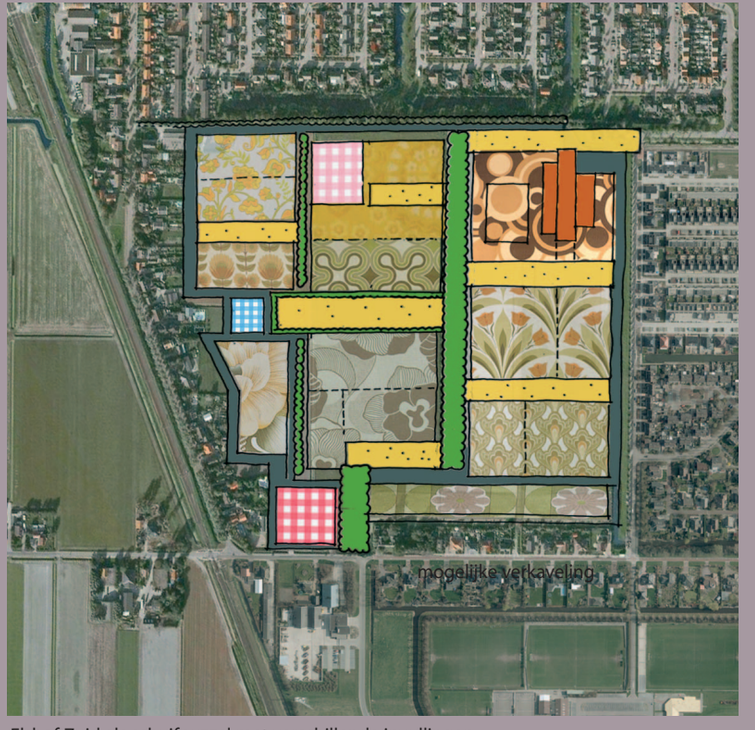
Het beeldkwaliteitsplan moet samen met het masterplan gelezen worden. De inspiratie, het stedenbouwkundig concept en de uitwerking worden in het masterplan beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan bevat een korte samenvatting hiervan.
Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig concept beschreven en de ambities benoemd die voor de nieuwe woonwijk zijn vastgesteld. Daarna worden in hoofdstuk twee een aantal cruciale details beschreven. In het derde hoofdstuk worden de regels en randvoorwaarden voor het openbaar gebied beschreven, in het vierde die voor de overgangen tussen openbaar en privé. In het vijfde hoofdstuk tenslotte komen de regels en randvoorwaarden voor de bebouwing aan de orde. In de laatste drie hoofdstukken wordt per thema een onderscheid gemaakt tussen de ambitie; (abstract) geformuleerde doelen en de middelen waarmee die doelen bereikt kunnen worden. De ambities en doelen zijn tijdloos: zij gelden gedurende het hele ontwikkeltraject voor de gehele locatie. De manier waarop de ambities waargemaakt worden, kan in de loop van de tijd veranderen. Bij de start van ieder uit te werken deelgebied moeten deze 'middelen' tegen het licht gehouden worden en kunnen zij worden bijgesteld.

De ontwikkeling heeft een lange looptijd. In het hele document is het streefbeeld voor de lange termijn als uitgangspunt genomen voor de verbeelding in kaarten en tekeningen. Mogelijk zal slechts een deel daarvan gerealiseerd worden.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 6



ruimtelijke opbouw Anna Paulowna



Elshof Zuid als schuifpuzzel met verschillende invullingen

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 7

2 De ambitie

Masterplan

In het masterplan wordt de inspiratie voor het ruimtelijk raamwerk van de nieuwe wijk Elshof Zuid beschreven. Een belangrijke inspiratiebron is de ruimtelijke karakteristiek van de bestaande dorpskern van Anna Paulowna. Deze karakteristiek is in het masterplan vertaald naar een aantal thema's.

Bij de ontwikkeling van Elshof Zuid zal worden aangesloten op de volgende ruimtelijke thema's:

- *Een dorps woonmilieu bewoond door heel verschillende mensen. Samen vormen zij een gemeenschap.*
- *Goed herkenbare, veilige fiets- en wandelroutes naar de voorzieningen.*
- *Een ruimtelijk contrast tussen de weidsheid van de lange lijnen en de beslotenheid van de intieme woonbuurtjes.*

Daarnaast zijn voor de ontwikkelingsstrategie de principes van slow stedenbouw leidend. Een langzame 'verstedelijking' met een nog onzeker programma en een onzekere doorlooptijd. Het is een 'verstedelijking' waarbij elke fase, onafhankelijk van zijn omvang, kwaliteit heeft en aan kan sluiten op de actuele markt. Voor Elshof Zuid worden de nu aanwezige orthogonale lijnen, de randen, de kavels en de singels vertaald naar een ruimtelijk raamwerk. De woonbuurten vormen vervolgens de invulling van het raamwerk. Voor de invulling ligt vooraf geen fasering vast. Zo ontstaat een schuifpuzzel die binnen een sterk en doordacht raamwerk flexibiliteit biedt voor de invulling.

Woonmilieu

Hoewel de wijk in een laag tempo wordt gebouwd en bestaat uit een groot aantal deelgebieden, staat de dorpse sfeer tijdens de hele ontwikkeling centraal. Elshof-Zuid is bovenal één wijk met een informeel en dorps karakter. Een wijk waar iedereen zich thuis kan voelen, een plek die herkenbaar is, identiteit heeft en naadloos aansluit bij zijn omgeving. Deze ambitie is vertaald naar een aantal kenmerken van een dorps woonmilieu waaraan zowel de wijk als geheel als de verschillende deelgebieden moeten voldoen. Uit deze kenmerken zijn de doelstellingen te destilleren met betrekking tot de te realiseren beeldkwaliteit.

Deze kenmerken zijn:

- Een leesbare wijk
- Een prettige en groene wijk
- Een gemeenschap
- Een kleine korrel

Een leesbare wijk

In de wijk kan men zich gemakkelijk oriënteren. De ontsluitingsstructuur is helder en overzichtelijk; de hiërarchie in het openbaar gebied wordt ondersteund door de inrichting van de woonomgeving. Verbijzonderingen op het niveau van de bebouwing dragen bij aan de leesbaarheid van het geheel. Blikvangers accentueren bijzondere plekken zoals zichtassen, routes of openbare tuinen. Strategische locaties liggen goed zichtbaar en bereikbaar aan de hoofdstructuur. Beide markeren verschillende routes door de wijk en leveren onderweg belangrijk herkennings- en oriëntatiepunten op. Geënsceneerde 'toevalligheden' vergroten de leesbaarheid en versterken de dorpse uitstraling.

Een leesbare wijk waarin men zich gemakkelijk kan oriënteren.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 8





Gevarieerde bebouwing in Anna Paulowna: vroeger, nu en in de toekomst



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 9

Prettig en groen

Anna Paulowna is een kleinschalig en landelijk dorp, waarbij intimiteit, sociale controle en een groene uitstraling een belangrijke rol spelen in de beleving van de directe woonomgeving.
De hoofdstructuur is groen en breed en sluit aan bij de vroegere lange lijnen van de polderstructuur. De woonstraten zijn smal en kort, zoals in de bestaande dorpsbuurten. Het groene karakter van de woonstraten wordt met name bepaald door het groen in de voortuinen. De menselijke maat en toezicht op het openbaar gebied vanuit de woning staan centraal.

- ***Aansluiten op de structuur van het bestaande dorp: de hoofdstructuur breed en groen, daarbinnen kleinschaligheid en intimiteit.***
- ***Een landelijke, groene uitstraling voor de nieuwe wijk.***
- ***Sociale controle: veilige routes en verblijfsplekken.***

Een gemeenschap

De verschillende bewoners van een dorp vormen een gemeenschap waarbij mensen elkaar kennen en iets voor elkaar kunnen betekenen; mensen met verschillende leefstijlen, leeftijden en verschillende posities op de maatschappelijke ladder. Ze zijn op andere momenten van de dag thuis, waardoor gedurende de hele dag levendigheid ontstaat op straat. Deze gemeenschap vraagt om variatie in beschikbare woningtypen. Een sterke binding met de buurt ontstaat als het verloop klein is en er weinig verhuisbewegingen zijn. Mogelijkheden om in de woning te groeien en het realiseren van levensloop bestendige woningen, scheppen voorwaarden voor het ontstaan van een hechte band tussen de bewoners en hun buurt.
Een buurtje (deelgebied) rondom een openbare tuin, is een ruimtelijke en functionele eenheid waardoor men zich gemakkelijk kan identificeren met de directe woonomgeving.

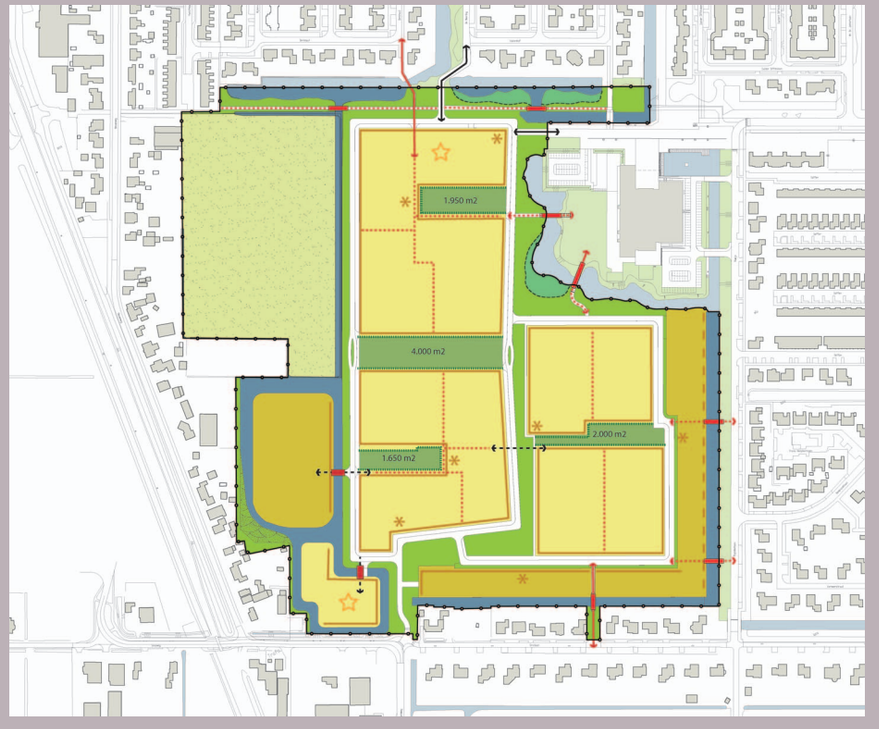
- ***Voldoende ruimte op de kavel bieden woordoor een wooncarrière op de eigen kavel mogelijk is.***
- ***In elke fase een diversiteit in woningtypes mogelijk maken. Ook aandacht voor een bijzonder (woon)programma.***
- ***Ontmoetingsplekken realiseren in de buitenruimte waarmee de bewoners zich kunnen identificeren.***

Een kleine korrel

De bebouwing in een dorp wordt gekenmerkt door variatie en kleinschaligheid. De woning is individueel herkenbaar en onderscheidt zich van de woningen aan beide zijden. Er zijn verschillen in kleur en materiaalgebruik, in kap en rooilijn en veelal zijn ze vrijstaand. Veelal is aan de woning afleesbaar hoe bewoners op het eigen kavel een wooncarriere hebben doorlopen.
In hoogte en in bouwmassa zijn de verschillen echter klein en het schaalniveau waarop het verschil gemaakt wordt: de individuele woning, is overal gelijk. Hierdoor ontstaat voor het geheel een sterk samenhangend beeld, waarbij ook de vrije kavels een vanzelfsprekend onderdeel van de buurt worden. De nieuwe bebouwing refereert aan de oorspronkelijke opzet van Anna Paulowna met een invulling van individuele panden en korte rijtjes.

- ***Samenhang door verschil op de kleinste korrel (de woning) te realiseren***
- ***Vrijheid bieden aan de individuele bewoner om zijn woonwens te realiseren.***

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 10



masterplankaart



proefverkaveling
Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een andere verkaveling worden gerealiseerd

- grens plangebied
- agrarisch kavel, ontwikkelingsmogelijkheid lange termijn
- woonveld met gemengd woningbouwprogramma
  - bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
- woonveld met alleen vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing
  - bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
- strategisch project, bijzonder programma
- representatieve zijde
- representatieve zijde voor minimaal 40% van bebouwing
- bebouwingsaccent
- hoofdprofiel, rijloper (5,0 m)
- hoofdprofiel, voetpad + parkeerstrook (2,0 + 2,0 m)
- bepaalde snelverkeer verbinding
- bepaalde langzaamverkeer verbinding
- indicatie snelverkeer verbinding *
- indicatie langzaamverkeer verbinding *
- brug
- groen
- groene velden met minimale oppervlakte (m2)
- indicatie grens groene velden
- groen/water nader uit te werken
- water
- natuurwater

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 11

3 Cruciale details

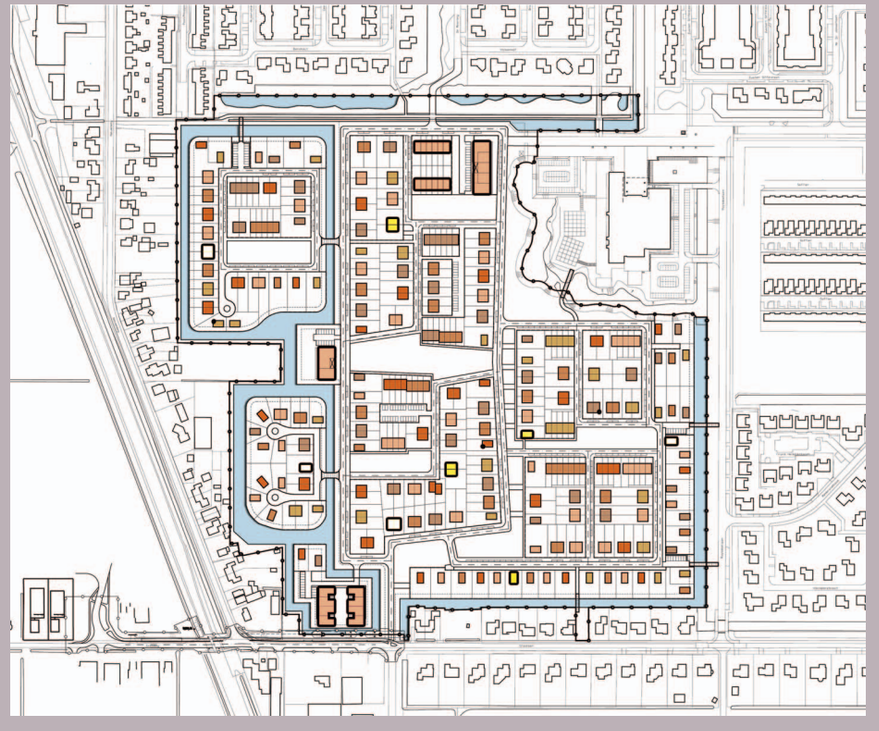
Elshof Zuid wordt in het beeldkwaliteitsplan omschreven op drie verschillende thema's: het ruimtelijk raamwerk, samenhang en verschil tussen de deelgebieden en tenslotte de cruciaal gelegen plekken. Het raamwerk is in het masterplan uitgebreid beschreven, hier wordt volstaan met een kort citaat uit het masterplan. De algemene uitgangspunten voor de deelgebieden worden in het volgende hoofdstuk beschreven, hier komt vooral de mate van samenhang en de mate van verschil aan de orde. De cruciale details worden op hun samenhang tussen openbaar gebied en bebouwing beschreven.

Masterplan
Hieronder volgt een korte samenvatting van de beschrijving van het raamwerk, afkomstig uit het masterplan.

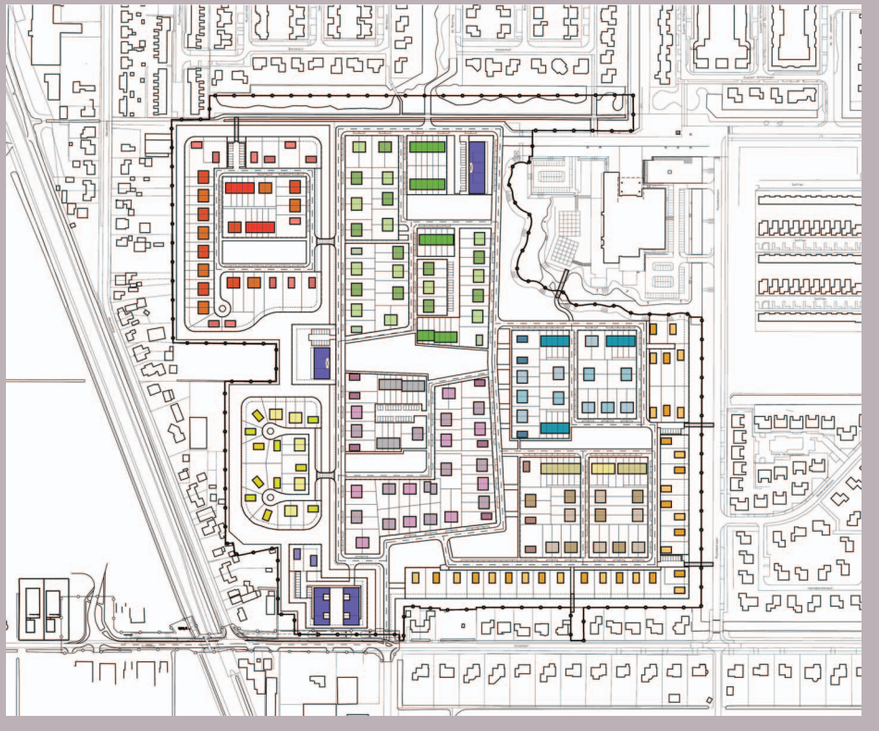
Het raamwerk van de nieuw te ontwikkelen wijk Elshof Zuid, is gebaseerd op de bestaande kavelgrenzen in noord-zuidrichting. Over deze kavelgrenzen is de ontsluitingsstructuur geprojecteerd die de vorm heeft van een stemvork. De stemvork deelt de locatie op in drie zones die relatief onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen zijn. Daarnaast kan de locatie zowel vanuit het noorden, vanaf de Sportlaan, als vanuit het zuiden, vanaf de Randweg, gefaseerd worden. Vanaf de stemvork worden de verschillende woonvelden ontsloten. Loodrecht op de stemvork liggen verschillende tuinen. De tuinen liggen in de woonvelden en zijn de speel- en ontmoetingsplekken van de buurt. Centraal tussen de beide poten van de stemvork ligt de grootste open ruimte van de wijk. De stemvork en de centrale groene ruimte liggen in hun positie vast: het zijn de harde onderdelen van het raamwerk. Ook de randen, de manier waarop de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande woonwijken van Anna Paulowna, liggen vast. De tuinen zijn zachte onderdelen van het raamwerk. Doordat met de tuinen nog binnen de marges geschoven kan worden is er voor de verkaveling van de bebouwingsvlek de nodige flexibiliteit. De volgorde waarin de woonvelden worden gerealiseerd ligt allerminst vast. De manier waarop zij aan de randen aansluiten op de omliggende bebouwing is echter cruciaal.

Het strenge raster van het raamwerk is bewerkt zodat een geraffineerd spel ontstaat van lange lijnen met doorzichten en subtiele knikken/bajonetten. Een spel met bomen, accentbebouwing en wandel/fietsroutes die tussen de bebouwing door slingert verankeren de buurt in zijn omgeving. Daarnaast zijn er drie strategische plekken. Zij liggen aan het raamwerk op een plek die betekenis heeft voor heel Anna Paulowna en dus het schaalniveau van de woonbuurt overstijgt. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit en de herkenbaarheid van Elshof Zuid en zijn de ' natuurlijke' locaties voor een bijzonder, afwijkend, programma.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 12



verschillen op niveau van de woning, accenten die zich onderscheiden
Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een andere verkaveling worden gerealiseerd



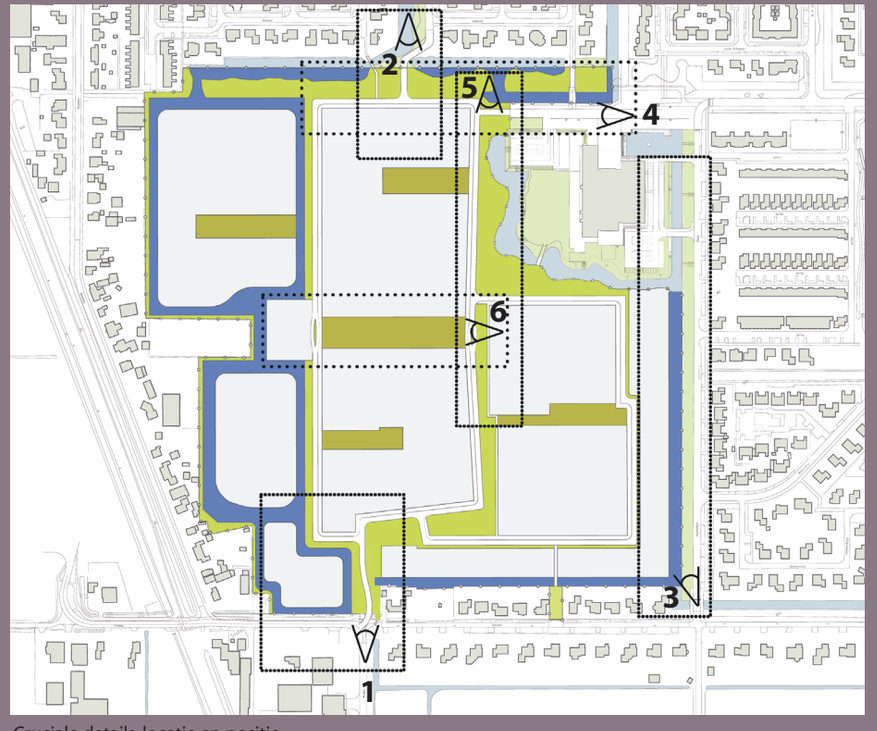
handschrift per deelgebied
Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een andere verkaveling worden gerealiseerd

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 13

Eenheid en verschil

In Elshof Zuid staat de dorpse sfeer met een kleine korrel en een grote variatie in bebouwingstypologie centraal. Tegelijkertijd is de wijk als geheel goed leesbaar en kunnen strategische locaties en bijzondere gebouwen (blikvangers) een belangrijke bijdrage leveren in de oriëntatie. De strategische plekken onderscheiden zich door een programma dat anders is dan laagbouw eengezinswoningen. Het gebruik is afleesbaar aan de invulling van de locatie en indien het een gebouwd programma is, aan de vorm van het gebouw. De blikvangers onderscheiden zich van de overige woningbouw in materiaalgebruik en in bouwhoogte. Er is gekozen om voor de hele wijk een kleurenpallet vast te stellen, waarbij verschil op het laagste schaalniveau, dat van de woning of het rijtje, gemaakt word. Zo ontstaat voor de hele wijk een homogeen beeld (samenhang) waar alleen de blikvangers van afwijken (verschil).
Kleur en bouwhoogte zijn middelen die worden ingezet om op het schaalniveau van de gehele wijk eenheid en verschil te maken.
Een deelgebied of fase is de eenheid waarmee de bewoner zich identificeert. De centraal gelegen openbare plek (de tuin) met een zich onderscheidende inrichting, speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast is per deelgebied het 'handschrift' van de architect zichtbaar. Eenheid en afstemming in detaillering, bouwmassa en geleding, kapvorm en dakrand zorgen voor samenhang in de beeldkwaliteit. Deze aspecten moeten in onderling (architecten, ontwikkelaars, gemeentelijk supervisor) overleg afgestemd worden en vastgelegd in het per fase geactualiseerde Beeldkwaliteitsplan. De eigen identiteit, het 'handschrift' per deelgebied zorgt voor verschillen op het schaalniveau van de wijk.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 14



Cruciale details, locatie en positie

Cruciale details

Binnen het raamwerk liggen een aantal cruciale plekken die beeldbepalend zijn voor de wijk als geheel. Zij spelen een belangrijke rol in de beleving en de oriëntatie binnen de wijk en binnen het dorp Anna Paulowna. Op deze plekken dragen bebouwing, privé en openbare ruimte gezamenlijk bij aan het ruimtelijk beeld. De cruciale plekken zijn de entrees van de wijk bij (1) de Graslaan en bij (2) de Meerling/verlengde Sportlaan. Daarnaast de (zichtbare) randen van het gebied aan (3) de Ruysdaellaan en (4) de parkzone tussen Elshof Noord en Zuid. Tenslotte (5) de aansluiting van het woongebied op de Ontmoeting en (6) de centrale polderkavel met aanliggende bebouwing.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 15

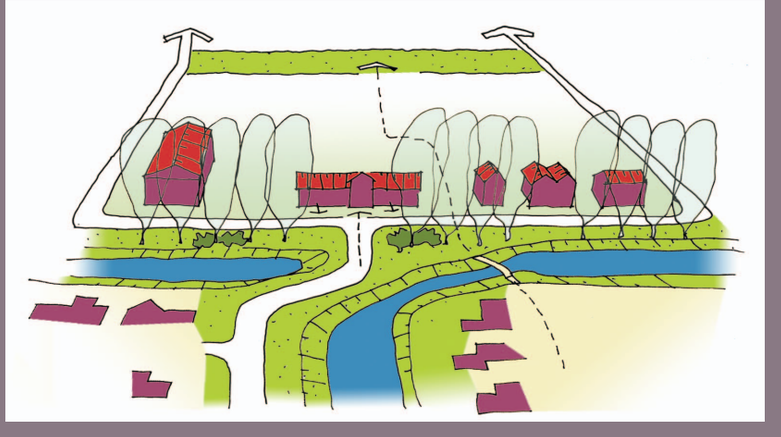
Entree Zuid

Aan de zuidzijde is Elshof Zuid te bereiken vanaf de Randweg en de Graslaan. De compositie van groen, water en bebouwing vormen hier samen het visitekaartje van de wijk. Naast de entree ligt een strategische project, waar zowel een bijzonder bouwprogramma als een groen voorziening gerealiseerd kan worden. De aanwezigheid van het strategisch project draagt bij aan de herkenbaarheid van de plek. De inrichting van de oevers en de uitstraling van bebouwing rond de entree is formeel en representatief. Wanneer men de buurt binnenrijdt, splitst de weg zich in de twee richtingen van de stemvork. Aan de splitsing staat een 'blikvanger'. Deze bebouwing is in maat en schaal afgestemd op de entree, en vormt het baken bij de zuidelijke entree van Elshof Zuid.

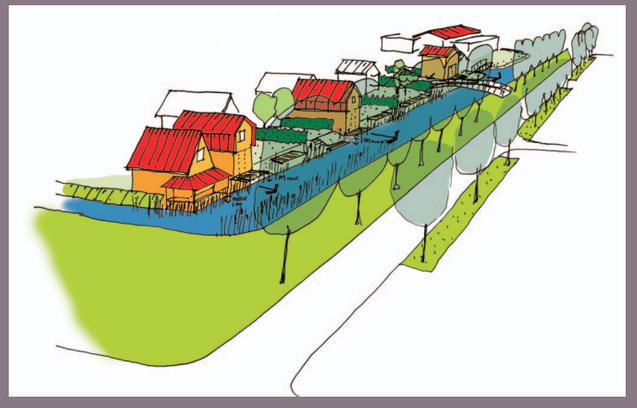
Entree Noord

Aan de noordzijde is Elshof Zuid vanuit de wijk Elshof Noord te bereiken via het verlengde van de Meerling. De compositie van groen en bebouwing vormen samen het visitekaartje van de wijk. Op de kop van de entree ligt een strategische project, waar zowel een bijzonder bouwprogramma als een groen voorziening gerealiseerd kan worden. Het project kan voor beide wijken van betekenis zijn en draagt bij aan de herkenbaarheid van de plek. De ligging in de zichtas en de zichtbaarheid vanaf Elshof Noord, stellen eisen aan de uitstraling; formeel en representatief met een voorkant en entree aan deze zijde. Terwijl het auto verkeer zich hier splitst over de twee poten van de stemvork, is de langzaamverkeersroute tussen beide buurten continu.





BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 16





De Ruysdaellaan

De Ruysdaellaan is een prachtige groene laan met aan weerszijden bomen. De watergang aan de westzijde van de laan vormt de grens tussen de bestaande wijken en Elshof Zuid. De Ruysdaellaan is de verbindende schakel waaraan beide wijken zich presenteren. Een representatieve uitstraling aan de kant van Elshof Zuid is van groot belang. Dit geldt zowel voor de bebouwing, als voor de overgang tussen openbaar en privé, water en tuin. Minimaal 40% van de bebouwing is georiënteerd op en gelegen aan de Ruysdaellaan. Het waterniveau van deze watergang is lager dan in de rest van Elshof Zuid, waardoor er een fors hoogteverschil van circa 2 meter aanwezig is tussen waterniveau en tuin. Aan het oplossen van het hoogte verschil, bij voorkeur getrapt, moeten nadere eisen gesteld worden. In hoofdstuk vijf worden de middelen beschreven om deze rand zorgvuldig vorm te geven.

Parkzone Elshof

Tussen Elshof Zuid en Noord ligt een parkachtige zone. De zone is een groene 'voeg'; een verbindend element tussen de beide wijken. De zone is gelegen op één van de oorspronkelijke verkavelingslijnen van de Anna Paulownapolder die vanuit de Zijpe tot ver over de spoorlijn doorloopt. Bomen begeleiden de lange lijn, zonder een scheidend element te worden: de rij wordt op verschillende plekken onderbroken en doorzichten blijven mogelijk. Water speelt een soortgelijke rol in de parkzone: van oorsprong een strakke kavel sloot, nu een verbindende vijver. Een wandelroute loopt van oost naar west. De woningen aan de zuidzijde zijn direct op de route georiënteerd en dragen bij aan de sociale veiligheid.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 17

Aansluiting op de Ontmoeting

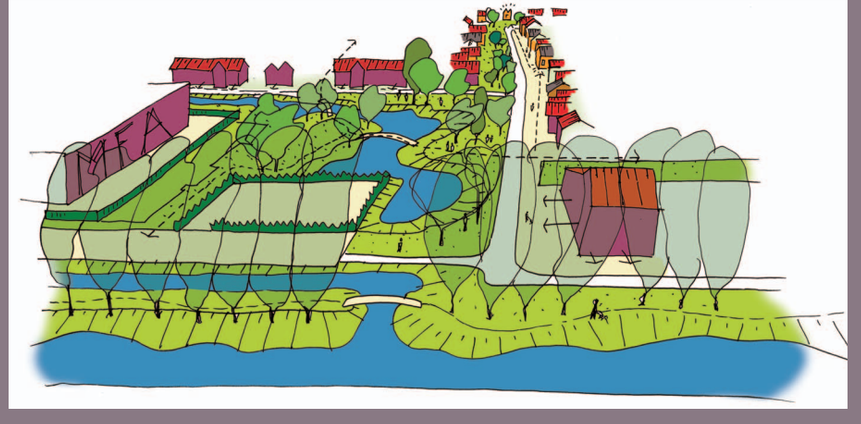
Het westelijke deel van de hoofdontsluiting door de wijk (de stemvork), krijgt een lommerrijke invulling met verschillende soorten bomen. Ter plaatse van de Ontmoeting verbreed de zone zich tot een park. Het park is de verbindende schakel tussen woonwijk en voorzieningencentrum en heeft voor beide betekenis. In het park zijn speelplekken aanwezig, voor de kinderen van de wijk en voor de scholen in de Ontmoeting. De waterpartij vormt het hart van het park. Het park is goed verbonden met de omgeving middels een fijnmazig wandelnetwerk en minimaal twee bruggen.

Rondom het park bevinden zich wanden: de Ontmoeting en woonbebouwing. Deze bebouwing is op het park georiënteerd en heeft voordeuren aan het (wandel) netwerk. De bebouwing op de hoek verlengde Sportlaan en stemvork-west is een 'blikvanger' die ruimtelijk de beëindiging vormt van het voorplein van de Ontmoeting. De maat en schaal van het gebouw is hierop afgestemd.

Centrale Polderkavel

De centrale polderkavel is de enige plek waar de oost- en westzijde van de stemvork visueel met elkaar verbonden worden. Een vrij doorzicht draagt bij aan de herkenbaarheid van deze bijzondere plek binnen het raamwerk. De bebouwing op beide koppen van het veld markeren de open ruimte. Alle bebouwing langs de randen is middels voorkanten op de ruimte georiënteerd.

De kavel krijgt een groene inrichting waarbij de vorm afhankelijk is van de grondbalans bij het beëindigen van het project. Is er meer grond nodig dan voorzien, dan kan de kavel worden afgegraven en ontstaat er een inrichting met veel water. Is er grond over, dan kan dit benut worden om het terrein te accidenteren en zo een heel eigen karakter te geven.



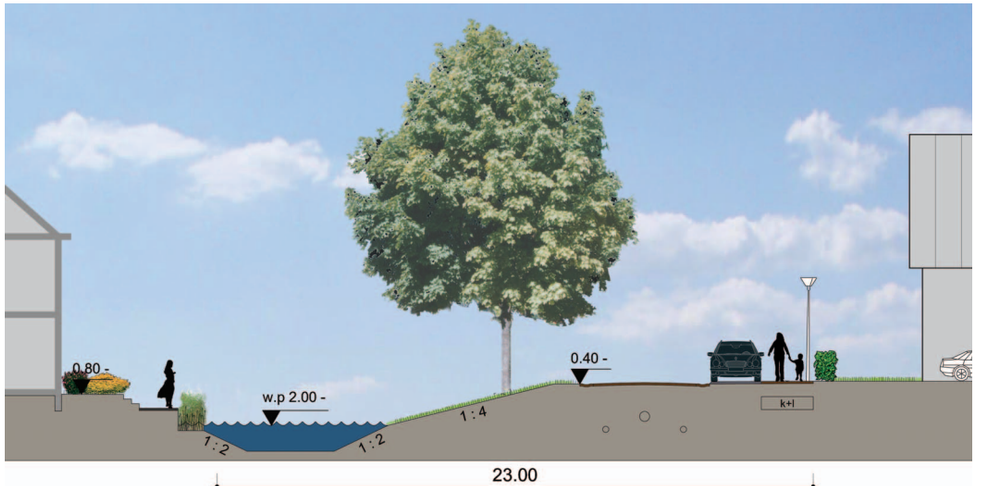


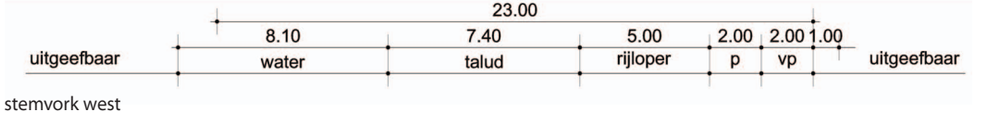
BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 18



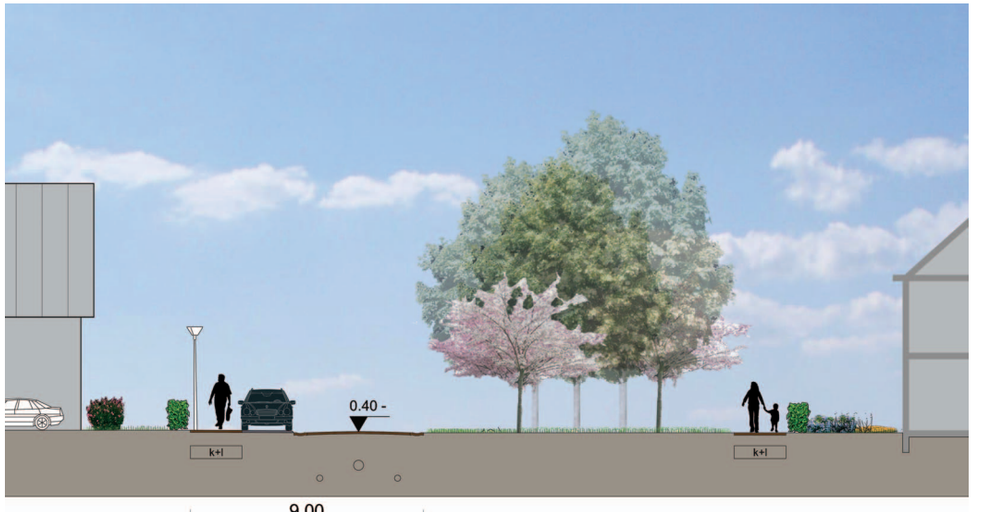
verkeer

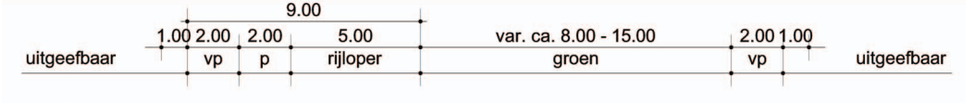
- buurtverzamelstraat: 30 km/u
- woonstraten: erf
- snelheidsremmer: middenberm
- snelheidremmer: plateau of drempel
- parkeerhoven





stemvork west





stemvork oost

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:14 AM Page 19

3 Principes openbaar gebied

Voor de wijk Elshof Zuid is in het masterplan een ruimtelijk raamwerk omschreven. Het raamwerk vormt een sterk en samenhangend kader, waarbinnen verschillende programmatische invullingen mogelijk zijn (de deelgebieden). Het openbaar gebied, zowel binnen het raamwerk als binnen de deelgebieden vormt één continue ruimte. Samenhang in maatvoering, typologie, beplanting en materialisering van het openbaar gebied zorgt voor een hechte eenheid dat tegenwicht kan bieden aan een grote variatie in bebouwing. De principes; materialisering, maatvoering, van het openbaar gebied waarvoor aan het begin van de ontwikkeling wordt gekozen, moeten gedurende de hele ontwikkeling op eenzelfde manier worden toegepast.

Het uitgangspunt voor de woonomgeving is een karakteristieke buitenruimte die enerzijds voortborduurt op de heldere opbouw van de oorspronkelijke polder en die anderzijds aansluiting vindt op het informele karakter van het bestaande dorp. Het raamwerk kenmerkt zich door lange doorzichten over water en lommerrijke wegprofielen. De buurten kenmerken zich door een intiem en informeel karakter. Smalle profielen in combinatie met een verharding op één niveau geeft hier het dorpse karakter gestalte. De beplanting in de woonomgeving ondersteunt de stedenbouwkundige structuur. Het raamwerk en de openbare tuinen hebben een groen en lommerijk karakter, de woonstraten zijn smal en stenig. Hagen, voortuinen en de zichtas geplaatste bomen van het raamwerk gaeranderen een groenbeeld in de woonstraten.

Hieronder worden per thema de belangrijkste doelstellingen weergegeven, waarna een voorstel wordt gedaan voor de uitwerking. De genoemde principes gelden voor alle deelgebieden.

Principe profielen

- ***Wegprofielen die de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plandeel ondersteunen en daarnaast de karakteristiek van het plandeel versterken.***
- ***Profielen die niet breder zijn dan nodig, maar wel afgestemd op de benodigde beschikbare ruimte voor riolering, kabels en leidingen en de uit te voeren verkeerskundige manoeuvres.***

Voor de woonomgeving is onderscheid gemaakt in twee profieltypen.

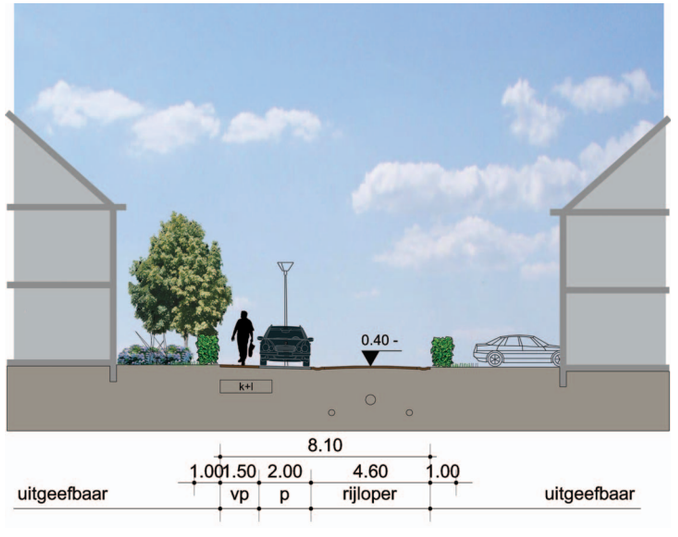
1) Buurtverzamelstaat (het raamwerk),
2) Woonstraten

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 20

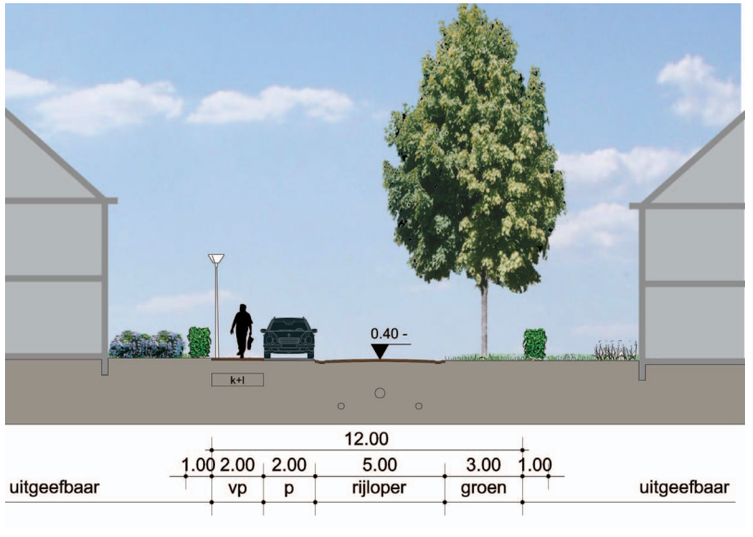




referentiebeeld smalle straatjes met gesloten perspectief



woonstraat



laantje

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 21

1) Buurtverzamelstraat,

Het raamwerk valt grotendeels te karakteriseren als buurtverzamelstraat. De buurtverzamelstraat dient te zorgen voor een goede afwikkeling van het verkeer uit de verschillende buurten en valt onder een 30 km/uur regime. Rijbaan en trottoir zijn door een niveau verschil van elkaar gescheiden. De hoofdopzet van de buurtverzamelstraat heeft de vorm van een stemvork. Voor het beeld van de stemvork is onderscheid gemaakt tussen het oostelijke en westelijke deel.

- Het oostelijke deel van de stemvork wordt begeleidt door een brede groenberm waarin verspreid bomen worden aangeplant. De berm varieert in breedte en de bomen staan strategisch opgesteld zodat een parkachtige ruimte ontstaat. De weg kent een lichte knik waardoor de bebouwing, die niet evenwijdig aan de weg staan maar gestaffeld, steeds een overhoeks zicht heeft op de straat. Opritten naar garages worden bestraat met een open verharding zodat de berm een zo continu mogelijk karakter krijgt.
- Het westelijke deel van de stemvork wordt begeleidt door een watergang met in de berm een bomenrij. Twee bruggen en het centrale polder kavel onderbreken deze bomenrij. Aan oostzijde van de straat staan vrij- en halfvrijstaande woningen. Een aantal daarvan, accenten, staan op de uitgifte grens en hebben een overhoekse oriëntatie op de straat.
- Langs de zuidoostelijke rand van de wijk is eveneens een (sub)buurtverzamelstraat aanwezig. Deze straat wordt ingericht als laantje en begeleid door een bomenrij in een grasberm. De auto parkeert in deze straat op de (iets verhoogde) stoep waardoor de rijbaan optisch smaller oogt. Ook hier zijn opritten met een open verharding bestraat zodat de berm een zo continu mogelijk karakter krijgt.

2) Woonstraatjes

Vooral in de woonstraatjes dient het dorpse en informele karakter van de wijk tot uitdrukking te komen. Dit gebeurt op de volgende manieren:

- De openbare ruimte heeft de uitstraling van een gemeenschappelijk erf: tussen de rijloper en de voetpaden zijn geen hoogteverschillen (in de vorm van trottoirbanden) toegepast.
- Overzichtelijkheid en sociale controle speelt een belangrijke rol in de woonstraten. Binnen de buurt zijn korte zichtlijnen aanwezig. Straten liggen daarom nooit precies in elkaars verlengde en straten zijn maximaal 100 meter lang.
- Intieme straten met een gesloten perspectief. Korte staten, geknikte straten en straten met een bajonet beperken de stoomfunctie en versterken de verblijfskwaliteit. Een straat wordt daardoor ervaren als een plek.
- Binnen het langzaamverkeersnetwerk zijn informele routes mogelijk: kinderen moeten kunnen struinen van binnentuin naar buitentuin, waarbij achterpaden toegankelijk zijn en onderdeel uit maken van dit netwerk.
- Ten behoeve van de sociale controle liggen woningentrees aan de straat en aan de belangrijkste routes.
- De woonstraten zijn functioneel ingericht; smal en stenig. Aan het einde van iedere woonstraat is echter zicht op de beplanting van een openbare tuin of het raamwerk. Een strategische geplaatste boom in de weg as van een woonstraatje kan een belangrijke bijdrage leveren aan de groenbeleving van de buurt.
- Daarnaast wordt het beeld in de straat bepaald door de hagen op de erfscheidingen en door ruime voortuinen.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 22



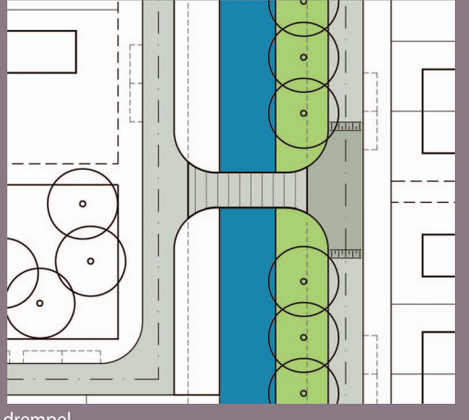
referentiebeeld parkeerhof



voorbeelduitwerking parkeren



middenberm



drempel

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 23

Verharding

Verhardingen dienen het dorpse en landschappelijke karakter van de wijk te ondersteunen.

- Een belangrijk middel om dit te bereiken is de toepassing van kwalitatief hoogwaardige elementen verharding.
- De verharding vormt een rustige basis voor de variatie in de architectuur, de toepassing van donkere aardse tinten is een belangrijk uitgangspunt. De gekozen steen moet kleurvast zijn en het liefst licht gemelleerd.
- Verharding van rijbaan, parkeren en trottoirs zijn gelijk maar in een ander verband gestraat.
- Doorsnijdingen van groen bermen uitvoeren met een open verharding.

Inrichting

Een heldere en veilige verkeersstructuur

Voor het plangebied geldt een 30 km/uur regime. De woonstraatjes kenmerken zich door relatief korte rechtstanden waardoor op een natuurlijke manier de snelheid wordt geremd. De rechtstanden op de buurtverzamelweg zijn langer. Om de snelheid hier te beperken worden twee verkeersremmende principes voorgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de maatregelen 'passen' en het stedenbouwkundige concept ondersteunen. De twee principes vormen geen belemmering voor hulpdiensten

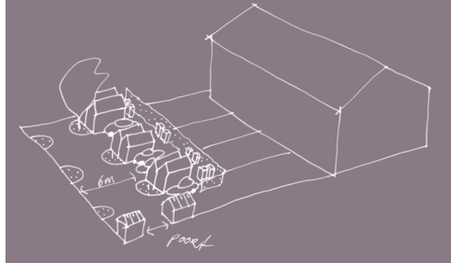
Middenberm
Dit principe gaat uit van een subtiele rijbaanscheiding ter hoogte van de polderkavel in het midden van het plangebied. Tussen de twee rijbanen is in het midden ruimte voor een boom; het groene karakter van deze plek wordt verstekt, de zichtas wordt onderbroken en het verkeer wordt geremd.

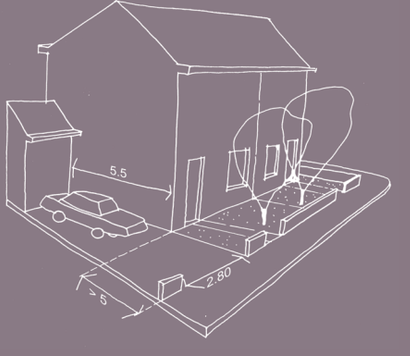
Drempel
Dit principe gaat uit van het maken van een drempel. De drempel wordt zoveel mogelijk gecombineerd met het maken van een voetgangersoversteek; ter hoogte van een brug of een openbaretuin.

Parkeren

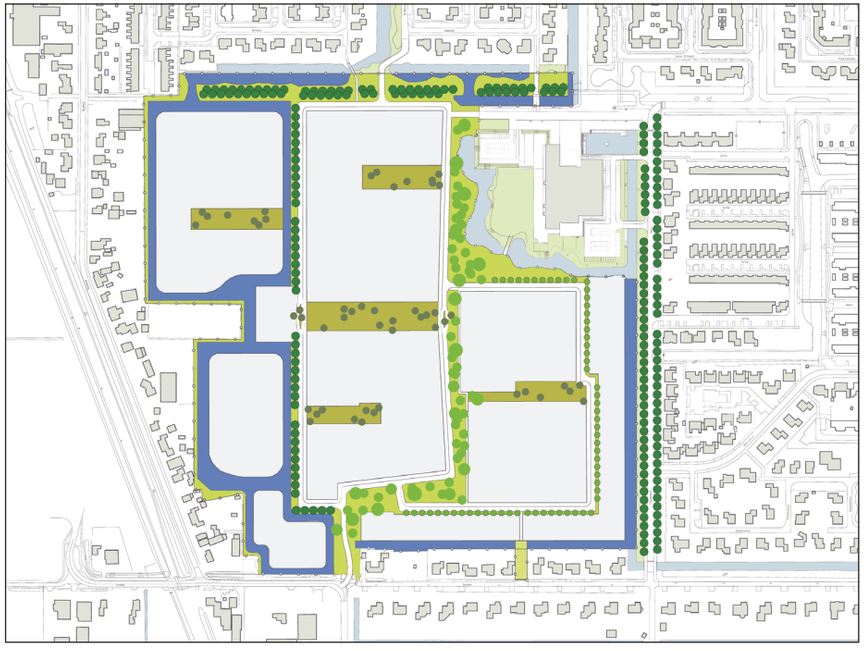
Een prettig openbaar gebied zonder een dominante rol voor de auto; beperken van de verharding en overzichtelijke straten. Voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van de woning.

- Per woning wordt 1,8 parkeerplaats gerealiseerd
- Alle vrijstaande woningen en twee onder-één-kap-woningen hebben ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. Een kavel groter dan 350 m^2 heeft twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- Openbaar parkeren als langsparkeren aan slechts één zijde van de straat. Alleen haaks parkeren in een parkeerkoffer/parkeerhof
- Openbaar parkeren aan de kant van de woningen, niet aan het groen.
- Parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken:
  - Parkeren op eigen terrein: garage altijd 5,5 naar achteren. Zodat 1e parkeerplaats altijd achter de voorgevel rooilijn ligt.
  - Geconcentreerd parkeren omzomen met in een haag of hek met beplanting.
  - Parkeren binnenin bouwblokken (parkeerhof), mits:
    - met een besloten entree: tussen twee zijtuinen
    - bomen of hagen tussen de parkeerplekken
    - aandacht voor voetpad en erfscheiding tussen auto's en bergingen.
    - Mogelijk maken van informeel spelen bij afwezigheid van auto's





BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 24



beplanting

- boomgroepen en solitairen
- bomenrijen
- parkzone; los plantverband

Beplanting

Duurzame en robuuste groenstructuur die de samenhang binnen de wijk versterkt

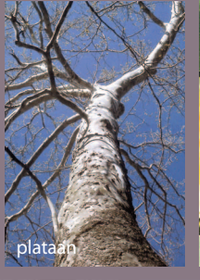
- De stemvork: hoofdzakelijk bomen van de 1e orde (>18 m). Voor een deel kunnen ook bomen van de 2e orde worden toegepast (10-18 m). De bomen worden grotendeels in rijverband aangeplant. Voor het oostelijke deel van de 'stemvork' worden de bomen verspreid aangeplant In deze zone kunnen zowel bomen van de 1e orde en de 2e orde gemengd worden toegepast.
- De woonstraten: in de korte woonstraten geen bomen. In de berm van de straat aan de zuid-oostzijde: bomen van de 2e of 3e orde (>10 m).
- De openbare tuinen; de beplanting draagt bij aan de identiteit van de plek.
- De randen: De parkzone aan de noordzijde zal opnieuw worden ingericht. De bestaande populieren hebben een beperkte levensverwachting en moeten worden vervangen. Uitgangspunt is het bomenbeleidsplan waarbij het streefbeeld is de ruilverkavelingslinten aan de randen van het plan-


esdoorn


honingboom




zoete kers


plataan


tulpenboom

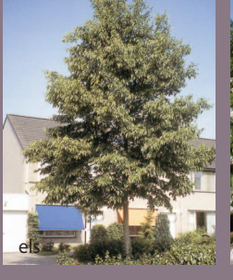

rode paardekastanje


iep


es


japanse kers


abeel


els


viburnum (heester)

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 25

gebied te begeleiden door een enkele of dubbele bomenlaan van formaat.

- De beplantingkeuze dient te worden afgestemd op de bodemgesteldheid. Bij voorkeur worden bomen toegepast die streekeigen zijn. Het gebruik van selecties en cv's kan daarbij echter gewenst zijn. Soorten die voor de verschillende groengebieden in het plangebied in aanmerking komen zijn:
  - *Rij-beplanting*
    abeel (Populus x canescens 'De Moffart' (randzone)), es (Fraxinus excelsior 'Raywood'), iep (Ulmus 'Columnella'), esdoorn (Acer campestre 'Elsrijk'), zoete kers (Prunus avium 'Plena'), japanse kers (Prunus serrulata cv's), els (Alnus spaethii)
  - *Solitair/groep-beplanting (in de collectieve tuinen)*
    rode paardenkastanje (Aesculus x carnea), amerikaanse tulpenboom (Liriodendron tulipifera), honingboom (Sophora japonica), plataan (Platanus x acerifolia)

De openbare tuinen

De openbare tuinen zijn de centrale ontmoetingsplekken voor de bewoners. Zij dragen bij aan de identiteit en de gemeenschapszin van een buurt.

- Binnen het deelgebied moet het aantal m^2 groen gerealiseerd worden zoals is aangegeven op de Masterplankaart.
- De tuin ligt zichtbaar gelegen aan de stemvork. Aan beide zijden van de tuin zijn woningen gelegen.
- In de buitentuin worden bomen aangeplant om de rand een groen aanzien te geven en de buurt tot een afgerond geheel te maken.
- Wanneer een buitentuin in een binnentuin veranderd doordat er een buurt 'tegenaan' gebouwd wordt, krijgt de binnentuin een definitief karakter en wordt ingericht in samenspraak met de bewoners.
- Iedere tuin is daarmee een afspiegeling van de buurt en zijn bewoners.





BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:15 AM Page 26











referenties speelplekken

Speelplekken

Speelplekken zijn afgestemd op verschillende doelgroepen.

- Voor de keuze van speeltoestellen gaat, aansluitend op het natuurlijke en waterrijk karakter, de voorkeur uit naar natuurlijke materialen met een moderne snit (zoals hout in combinatie met roestvrijstaal).
- De materialisering is voor de verschillende speelplekken uniform.
- De speelplekken dienen evenals de collectieve tuinen bij te dragen aan de gemeenschapszin van de (jongere) bewoners.
- De sfeer en het karakter van de speelplek sluit aan op zijn omgeving, het architectonisch handschrift van de buurt kan een inspiratie vormen voor het type speelplek.
- Naast formele speelplekken kunnen op allerlei plekken, met name langs de waterkant informele speelplekken en spelaanleidingen worden opgenomen.
- Om de gebruiksmogelijkheden voor de verschillende (jonge) kinderen te vergroten worden voor de leeftijden 0-6 jaar en 6-12 jaar verschillende speelplekken ontwikkeld.
- Sociaal veilig en voldoende toezicht vanuit woningen.

Verlichting

Een sociaal veilige woonomgeving.

- Verlichting als een vanzelfsprekend onderdeel van de woonomgeving. Eén type armatuur voor de hele wijk.
- Verlichtingsniveau afstemmen op de betekenis van de route: ook aan speelroutes verlichting toepassen.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 27

Bruggen en kunstwerken

Bijdragen aan de identiteit van de wijk. Een herkenbare familie van kunstwerken.

- De duikerbruggen dienen (zoveel als mogelijk) te worden ontworpen in samenhang met aanwezige bruggen in de nabije omgeving; beton.
- Ten behoeve van doorvaartmogelijkheden is een is een doorvaarbare hoogte van 1,10 m en een doorvaartbreedte van 2.5 m vereist. Om de toegankelijkheid voor de mindervaliden te waarborgen wordt zoveel mogelijk een maximale hellingspercentage aangehouden van 5%.
- Een bijzonder detail van de duikerbrug is de wijze waarop het talud overgaat in een betonnen keermuur. Uitgangspunt bij de duikerbrug is dat de duiker en de keermuur één geheel vormen. De duikerbruggen dienen te worden voorzien van een stalen reling.

Oevers

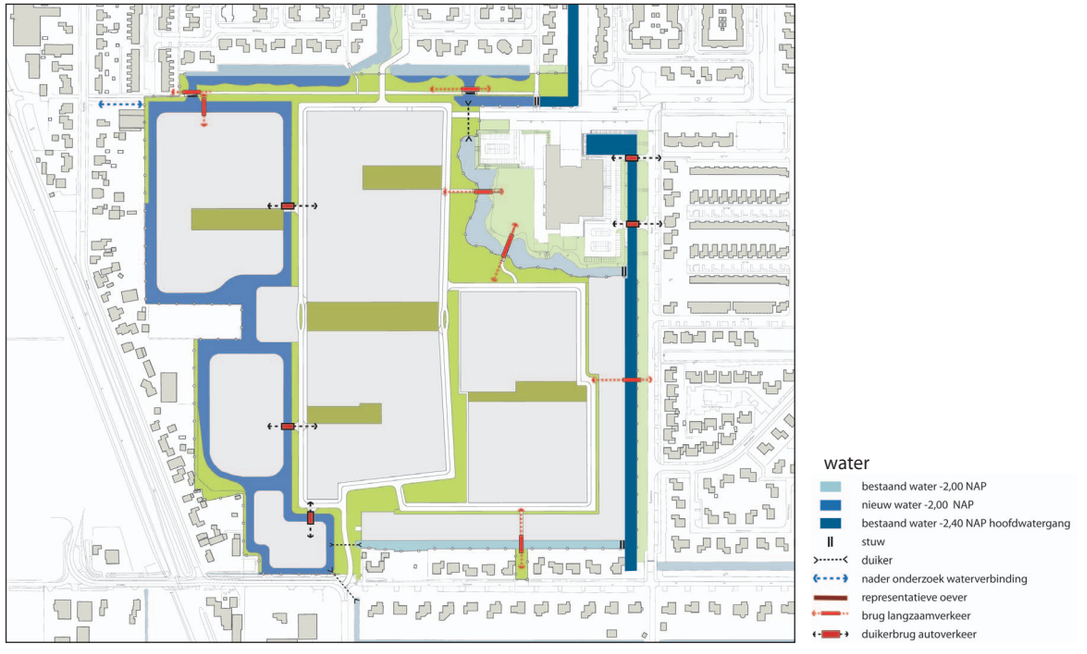
Een veilige en duurzame woonomgeving

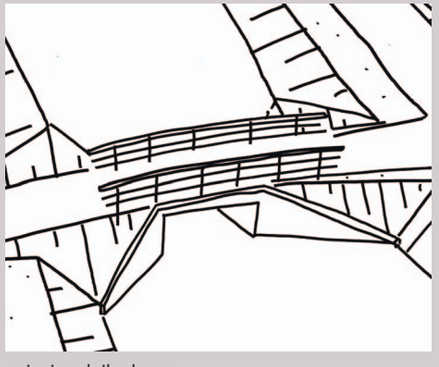
- Natuurvriendelijke oevers met plasbermen. Waar mogelijk een talud van 1:4
- Rietkragen als continu element langs achterkanten van kavels die aan het water grenzen.

Inpassing kleine objecten: nutsvoorzieningen, minicontainers

Een prettige woonomgeving

- Nutskasten op een vanzelfsprekende manier in de woonomgeving inpassen, in combinaties met erfafscheidingen of gevels (van schuurtjes).
- Plaatsen voor het opstellen van rolcontainers bij de woning zoveel mogelijk meeontwerpen.



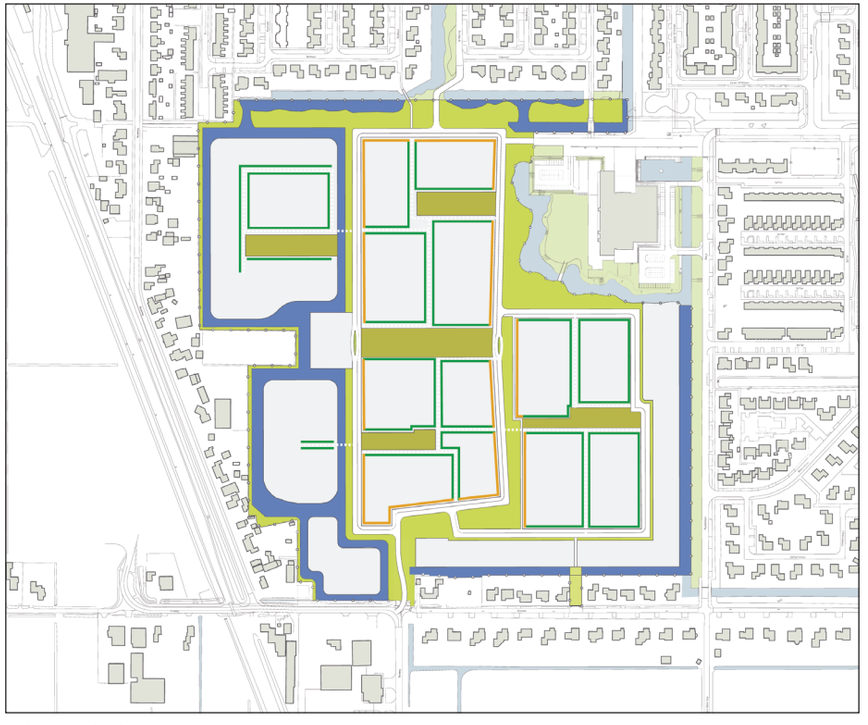


principe duikerbrug



referentie langzaamverkeersbrug en autobrug

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 28

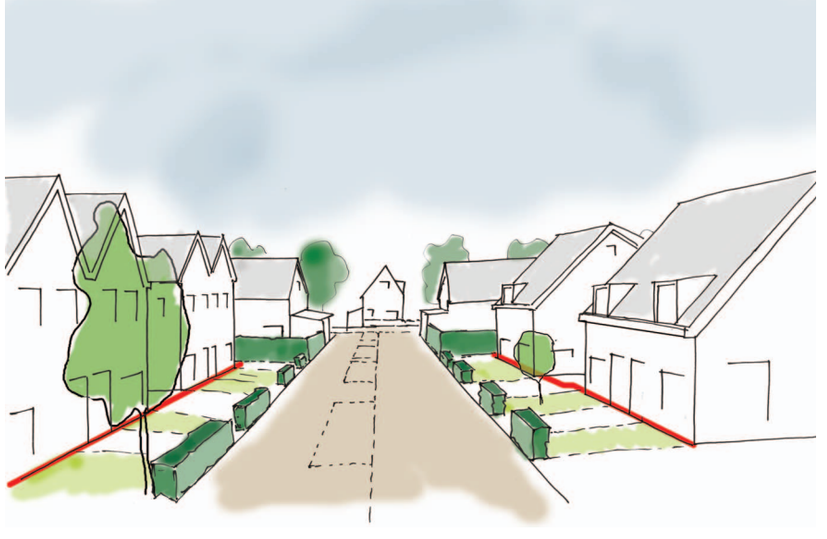


erfafschedingingen

- hagen
- delftse stoep



profiel stemvork



profiel woonstraat

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 29

4 Randvoorwaarden overgang openbaar-privé

Zorgvuldige vormgeving van de overgangen openbaar-privé is van belang. Door eenheid in de overgangen openbaar-privé ontstaat samenhang en leesbaarheid zowel op schaal van de wijk als per buurt. Daarbij draagt de maat van de voortuin en de keuze van de erfafscheiding bij aan de groene uitstraling die aansluit bij de bestaande groene sfeer van het dorp.

Voorzijde

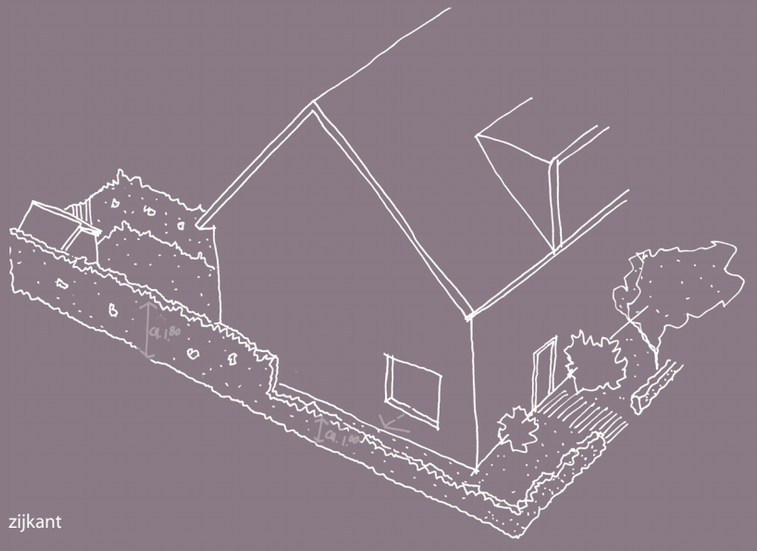
Langs het groene raamwerk kan de overgangszone aan de voorzijde in grootte wisselen tussen maximaal 1 meter of 3,5 meter. Afwisseling in de plek van de woning op de kavel is gewenst om een dorpse uitstraling te krijgen. De accenten op hoeken en woningen als beëindiging van een zichtlijn hebben een delftse stoep en de overige woningen hebben een voortuin.
In de woonbuurten zijn de straatprofielen smal en speelt het groen uit de prive-tuinen een belangrijke rol bij de beleving van de straat. Hierdoor is een diepere voortuin gewenst; 4-6meter.

- Op de erfgrens: direct grenzend aan het openbaar gebied
- Een (delftse) stoep of een veranda: dit is een privézone van maximaal 1 meter breed tussen de openbare stoep en de woning, waar mensen hun bankje of bloempotten kunnen neerzetten. De zone ligt iets verhoogd ten opzichte van het straatniveau en wordt mee-ontworpen met de woning.
- Een voortuin met een haag. Hagen (haagbeuk, Carpinus betulus) zijn een belangrijk middel om samenhang te bereiken en verschillen tussen de woningen en voortuinen minder zichtbaar te maken. Een goed onderhoudsplan voor de hagen is noodzakelijk om te voorkomen dat bewoners ze verwijderen. Als hoogte voor de hagen geldt bij de voortuinen een hoogte van ca. 0,7-1,00 meter.
- Een ondiepe voortuin met een muur. Aan het raamwerk, daar waar de openbare ruimte breed en groen is kan in plaats van een haag ook een muur worden toegepast. De muur is maximaal 1,00 meter hoog en in dezelfde steen als de woning. De erfscheiding wordt met de woning mee-ontworpen
- Een inrit mag maximaal 2,7 meter breed zijn om de continuïteit van muur of haag te waarborgen. Op een breed kavel >12 meter, mogen twee parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd worden en is de opening maximaal 5 meter breed.

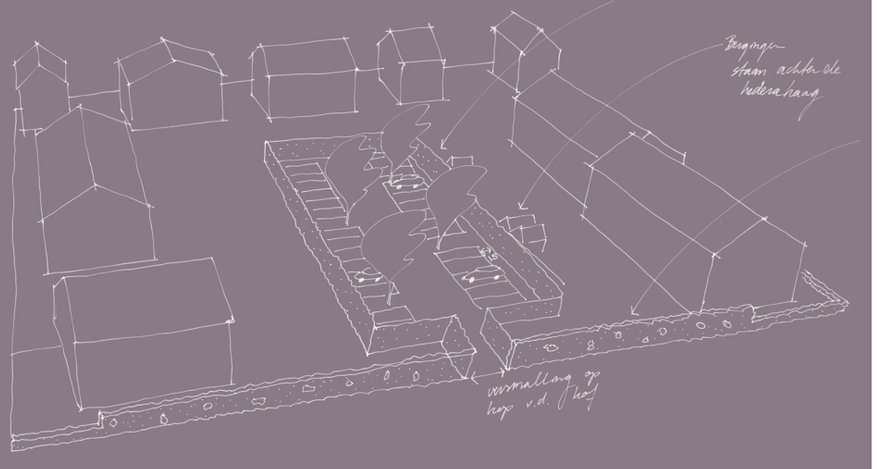


referentie beelden erfscheiding

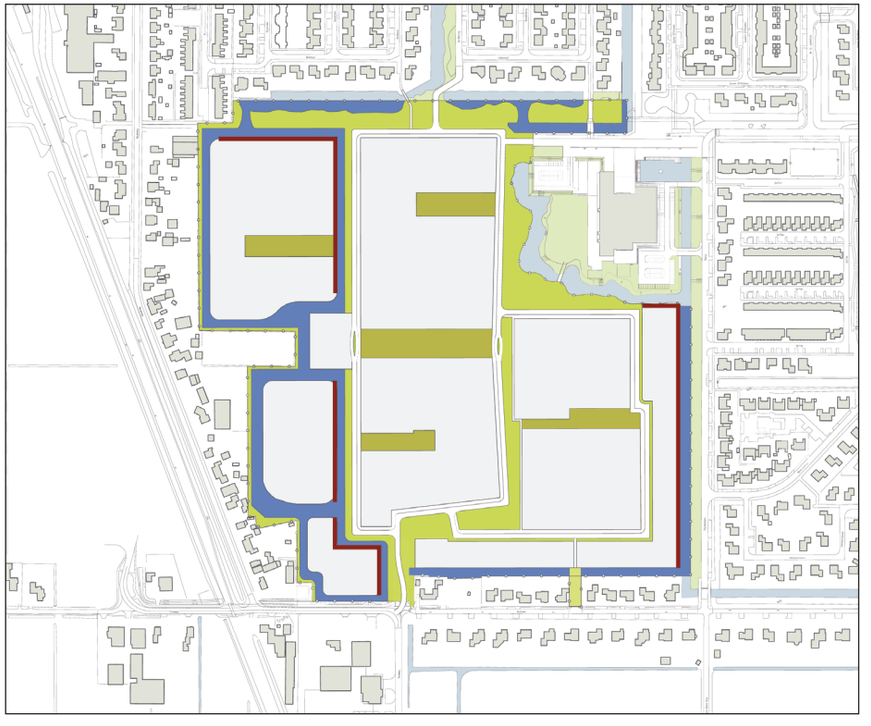
BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 30



zijkant



parkeerhoven



oevers

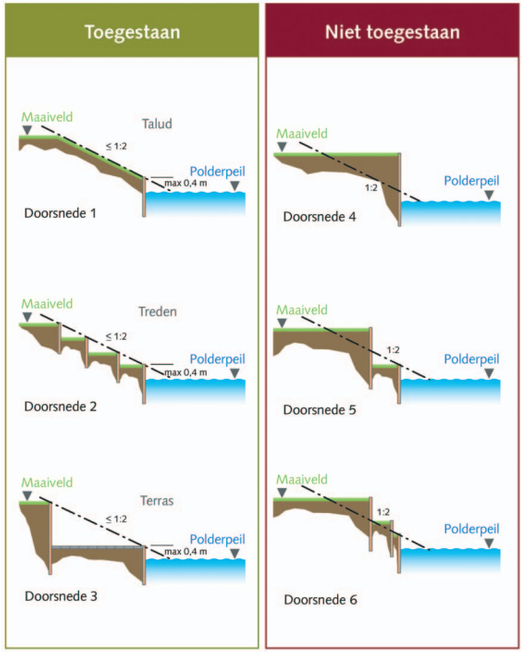
representatieve oever

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 31

Achterzijde en zijkant

Waar de achterzijde of zijkanten van de kavel aan het openbaar gebied grenst zijn de aspecten leesbaarheid en sociale veiligheid van belang. Wanneer deze 'achterkanten' niet goed worden meegenomen in het ontwerp kan verrommeling ontstaan. Dit gaat ten koste van de leesbaarheid en sociale veiligheid; ogen op de straat.

- Een zijkant die grenst aan het openbaar gebied wordt afgeschermd door een haag van 1,80m hoog. Ter hoogte van de zijgevel van de woning gaat de hoogte terug naar de hoogte aan de voorzijde, zodat een raam in de zijgevel, zicht heeft over de haag en 'ogen op straat' biedt.
- Bij parkeerhoven is een groene uitstraling van belang om een prettig verblijfsgebied te creëren. Een haag of een hekwerk met beplenting in combinatie met mee-ontworpen bergingen bepalen de sfeer. Dit moeten dan ook kwalitatief hoogwaardige bergingen zijn, met tussen de bergingen een mee-ontworpen groene erfscheiding inclusief toegangspoort. Een aantal grote bomen per parkeerkoffer levert een groen beeld op.
- Representatieve oevers. Op plekken waar achtertuinen aan het water liggen met aan de overkant een openbare oever, zijn bijzondere overgangen openbaar-privé vereist.
  - Minimaal 40% van de woningen moet op de erfgrens aan de waterzijde gesitueerd worden. Voldoende zicht en sociale controle op de straat.
  - Het hoogteverschil tussen woning/veranda/terras en water mag op de waterlijn niet meer dan 1 meter bedragen. Het overgebleven hoogte verschil moet elders op het kavel worden opgelost.
  - De vlonders of veranda's zijn een verplicht onderdeel van de ontwerpopgave.
  - Een plasberm met oeverbeplanting; een rietkraag als erfscheiding, die de tuinen enigszins aan het zicht onttrekken langs de volledige oever.





BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 32



deelgebied binnen de proefverkaveling

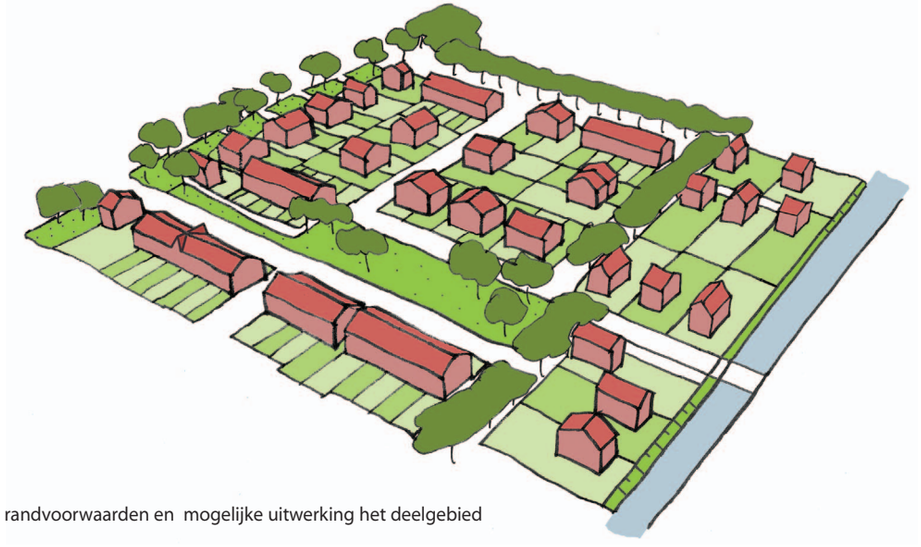
Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een andere verkaveling worden gerealiseerd

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 33

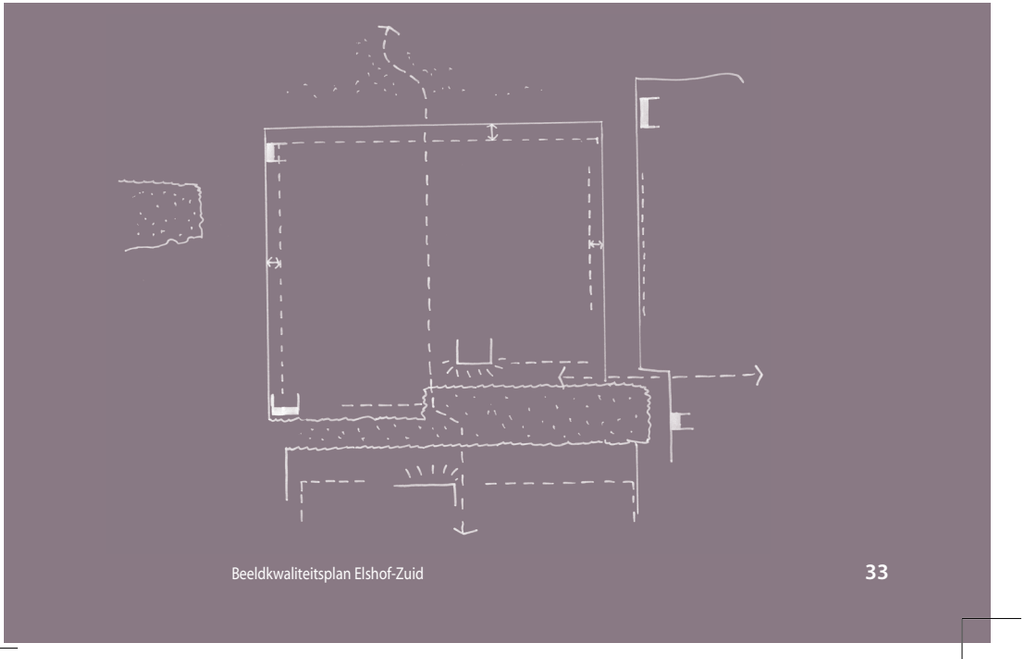
5 Randvoorwaarden voor de bebouwing

Het raamwerk wordt per fase ingevuld door de ontwikkeling van de deelgebieden. De omvang en de volgorde waarin dat plaatsvindt staat niet vast. Er zijn verschillende scenario's denkbaar die allemaal een aantrekkelijk eindbeeld (of tussenfase) opleveren. De invulling van alle deelgebieden moet echter voldoen aan dezelfde randvoorwaarden, welke bijdragen aan het realiseren van de in het tweede hoofdstuk genoemde ambitie voor Elshof Zuid. Hieronder worden per thema achtereenvolgens eerst de doelen (ambitie) beschreven waarna puntsgewijs de middelen worden opgesomd waarmee dit bereikt kan worden. Naast deze algemene randvoorwaarden moet ieder deelgebied en iedere fase reageren op het deelgebied dat al gerealiseerd is. Dat betekent dat bij de aftrap van iedere uitwerking een aantal aspecten moeten worden toegevoegd aan de algemene randvoorwaarden.

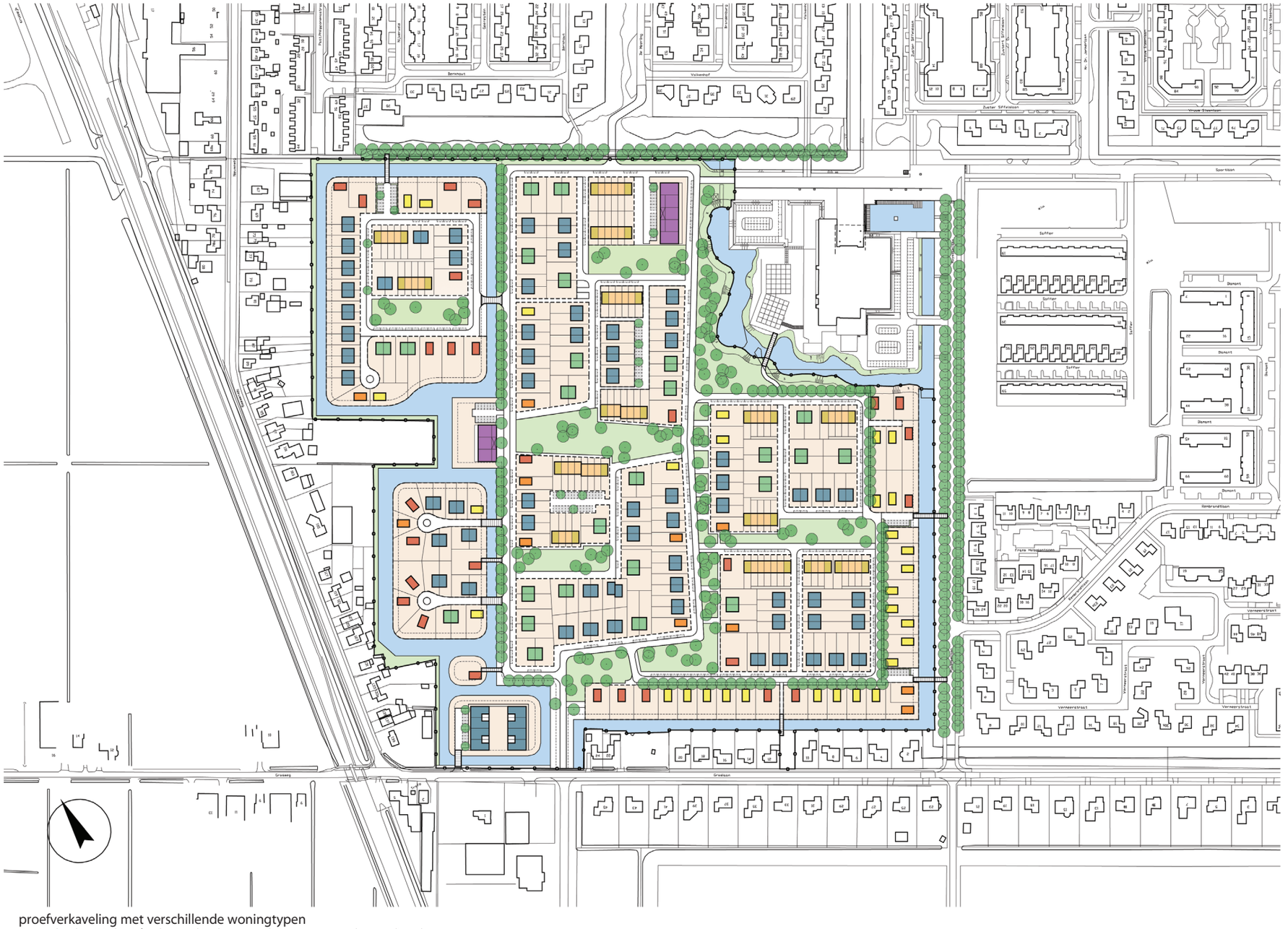
- Iedere buurt moet goed aansluiten op reeds gerealiseerde langzaamverkeersroutes. De exacte positie moet worden bepaald.
- Blikvangers en accenten worden strategisch geplaatst aan het einde van (reeds gerealiseerde) zichtlijnen of wegassen. De exacte positie moet worden aangegeven en de manier waarop het accent zich onderscheid (minimaal in kleur, maximaal in kleur, kapvorm, hoogte en typologie).
- Nadere eisen met betrekking tot entree, positie op het kavel kap en gevelindeling kunnen worden gesteld aan woningen en vrije kavels die op hoeken zijn gelegen.
- De exacte positie van de openbare (buiten)tuin wordt bepaald, een binnentuin verandert van karakter en inrichting. De inrichting wordt bepaald in overleg met de (toekomstige) bewoners.
- De kenmerken van het architectonisch handschrift worden vastgelegd; overheersende kapvorm, kleurpallet, detaillering etc .



randvoorwaarden en mogelijke uitwerking het deelgebied



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 34



proefverkaveling met verschillende woningtypen

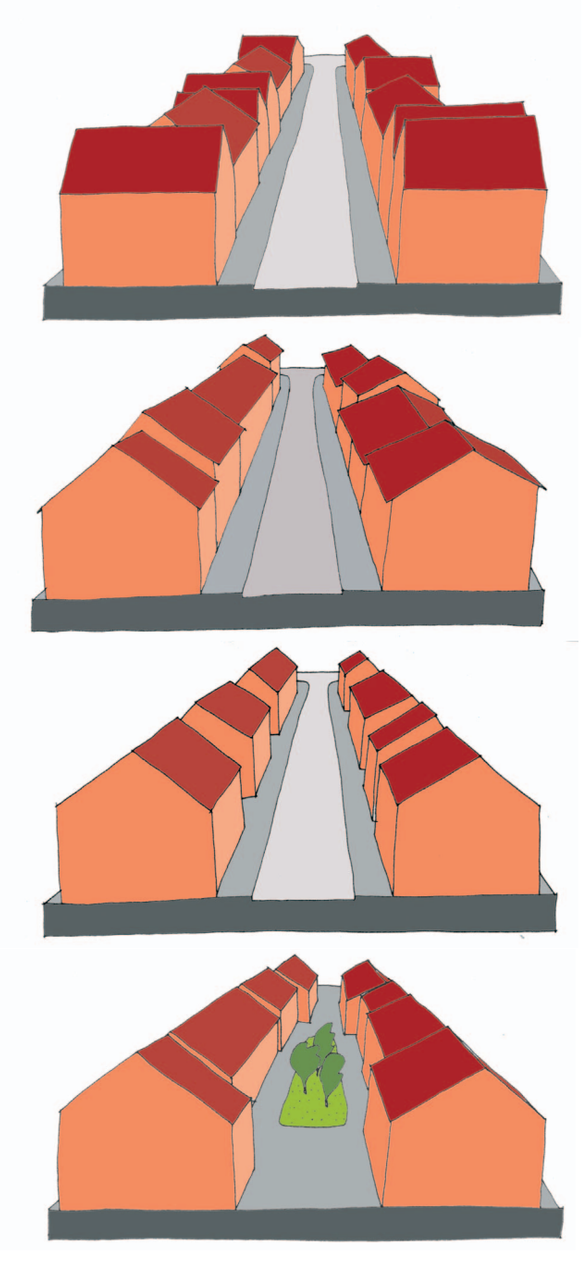
Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een ander programma worden gerealiseerd.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 35

Dorpse bebouwing

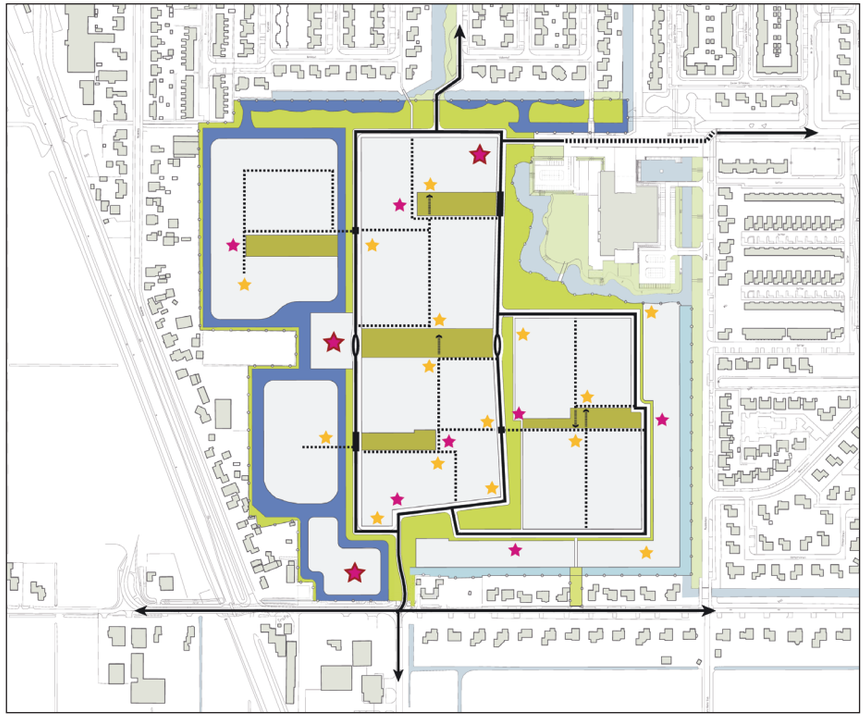
Het realiseren van voldoende variatie en een kleine korrel in de bebouwing. Het benadrukken van de individuele woning. Het creëren van een gemeenschap.

- Afwisseling in woningtypes binnen de buurt (niet per straat gesorteerd, maar random door elkaar).
- Rijen bij voorkeur kort. Bij rijen langer dan 5 woningen moet variatie worden aangebracht door middel van:
  - Het loszetten van woningen (lange rijen splitsen).
  - Het draaien van de nokrichting.
  - Sprongen in goothoogte aanbrengen.
  - Sprongen in rooilijn aanbrengen.
  - Toepassen van subtiele kleurnuances die de individuele woning onderscheiden.
  - Een verticale geleding in de gevel
  - Het verspringen van kleur en materiaal alleen toepassen als ook de nokrichting draait, de rooilijn of de goothoogte verspringt.
- Andere bebouwing dan woonbebouwing voegt zich naar de dorpse korrel. Grote volumes moeten worden opgedeeld in kleine eenheden met dezelfde hierboven genoemde middelen.
- Bebouwing op strategische plekken onderscheidt zich; hier is bebouwing met een grotere korrel, maat en schaal toegestaan.



verschillende mogelijkheden om binnen een straat variatie en afwisseling te creëren

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 36



accenten

strategische projecten, bijzonder programma

vaste blikvanger

optionele locatie blikvanger
(afhankelijk van verkaveling betreffende deelgebied)

Blikvangers en accenten

Blikvangers zijn beeldbepalend en spelen een belangrijke rol in de oriëntatie en leesbaarheid van de wijk.

- Er zijn twee types blikvanger: 1) op de kop van een plantsoen en 2) een accent als beëindiging van een zichtlijn door een straat.
- De blikvangers aangegeven in het masterplan moeten onderscheidend worden gerealiseerd. De accenten mogen onderscheidend worden gerealiseerd.
- De kleur van een blikvanger of accent is altijd wit, zwart of antraciet, het materiaal staat vrij.
- Een blikvanger of accent is bij voorkeur drie lagen en een kap hoog.
- De positie van een blikvanger op het kavel onderscheidt zich van de omringende woningen, hij moet op de erfgrens staan.

Strategische projecten

Strategische projecten zijn beeldbepalend en spelen een belangrijke rol in de oriëntatie en leesbaarheid van de wijk.

- Strategische projecten zijn bebouwde of onbebouwde plekken met een afwijkende programmatische invulling, of een ruimtelijke reservering.
- Het programma is afleesbaar aan de invulling (het gebouw) en onderscheid zich dus van de omliggende woonbebouwing.
- Materiaal en kleurgebruik is vrij.
- Maximaal drie lagen en een kap hoog.



referentie blikvanger

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 37

Positie (half) vrijstaande woningen en vrije kavels

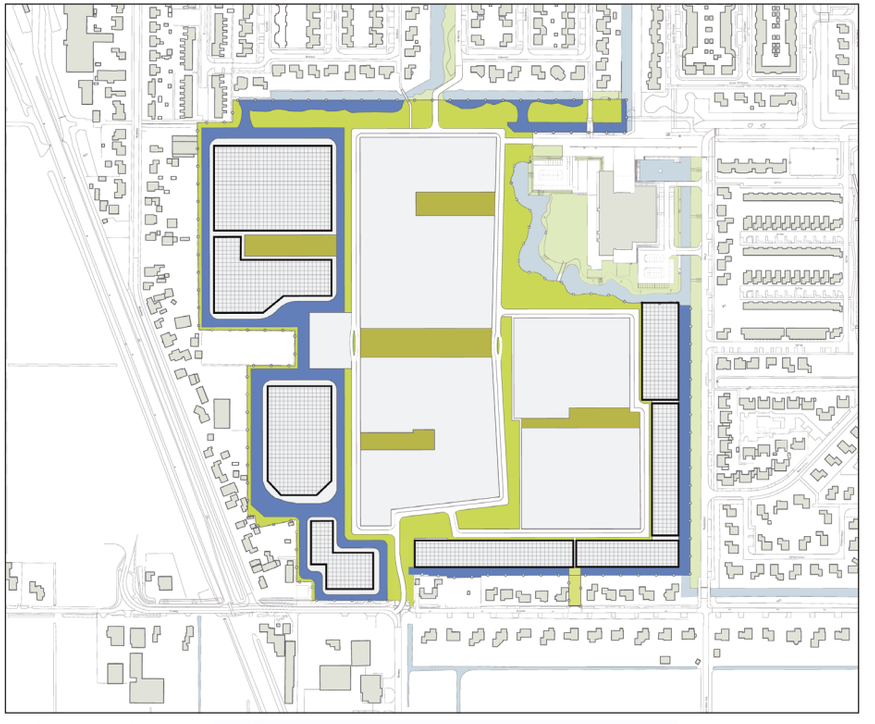
Dorpse bebouwing; variatie

- Langs de stemvork een kleine korrel van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen: zij vormen het visite kaartje van de wijk.
- Vrije kavels aan de randen van het gebied met de achterzijde aanhet water, of aan de hoofdontsluiting.
- Aan vrije kavels die op hoeken zijn gelegen, worden per deelgebied nadere eisen gesteld.

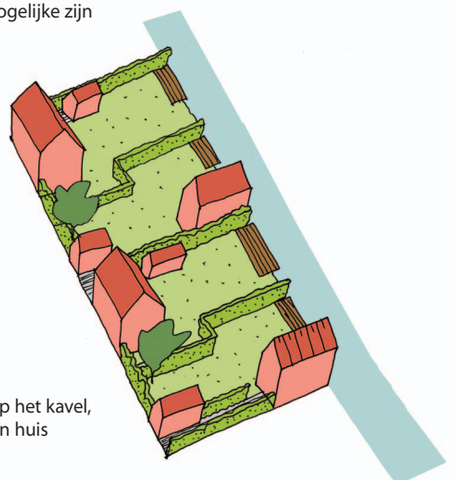
Rooilijnen voorzijde

Het realiseren van voldoende variatie en een kleine korrel in de bebouwing. Individuele woning in de straat herkenbaar maken. Afwisseling tussen bebouwing en tuinen.

- De rooilijnen aan de hoofdontsluiting (stemvork) verspringen. De woningen op de hoeken van het deelgebied en de accenten en blikvangers mogen op de erfgrens staan.
- Bij schuine wegen een gestaffelde rooilijn toepassen.
- Bij alle straten meer dan 100 meter lengte komen minimaal twee verschillende rooilijnen voor.

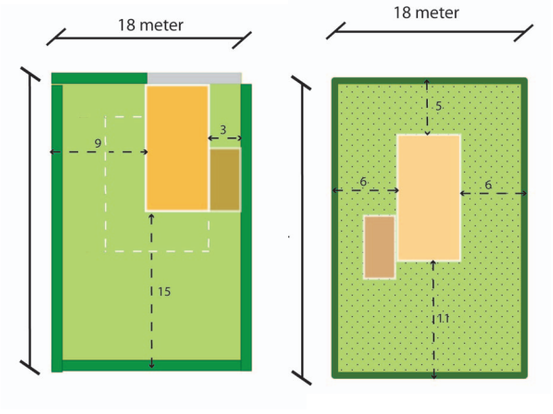


positie waar vrije kavels mogelijke zijn



woningen voor en achter op het kavel, berging vormgeven als klein huis

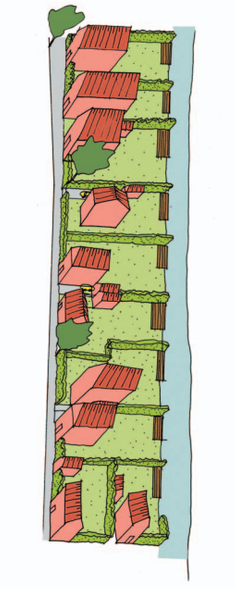
BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:16 AM Page 38



positie op het kavel:

- aan de rand, veel ruimte voor uit- en aanbouwen met behouw van een grote tuin.

- midden op het kavel, uit- en aanbouwen gaan ten koste van de tuin



voorbeeld uitwerking met variatie in postie op het kavel

Positie op het kavel

Een groene wijk, zowel groen in het openbaar gebied als groen op het kavel(tuin), leveren een bijdrage aan het gewenste beeld. Voldoende ruimte op het kavel.

- Bij breed openbaar gebied met groene bermen ondiepe voortuinen, bij smal openbaar gebied diepe voortuinen waar bomen in de tuin mogelijk zijn:
  - Aan het raamwerk voortuinen van 1meter of 3,5 meter
  - Aan de woonstraten voortuinen van 4 of 6 meter diep
  - Aan de openbare tuinen mag de voortuin minder dan 4 meter diep zijn
  - Accenten mogen op de erfgrens, maximaal 1 meter diep (delftse stoep)
- Woningen mogen op de zij-erfgrens staan. Creëren van ruimte op het kavel voor latere uit-en aanbouw, zonder dat het ten koste gaat van de tuin.
- Bij randen aan het water mag de woning achter op het kavel staan. Een garage of berging voor op het kavel, aan het openbaar gebied, moet er uit zien als een klein huis: met kap.

Hoogte

Kleinschalige en dorpse bebouwing, een samenhangend, homogeen bebouwingsbeeld voor de hele wijk.

- Alle woningen zijn één à twee lagen hoog met een kap, met uitzondering van de strategische plekken en blikvangers: hier mag maximaal drie lagen en een kap gebouwd worden.

Kap

Kleinschalige en dorpse bebouwing, een samenhangend, homogeen bebouwingsbeeld voor de hele wijk.

- Alle woningen, ook de appartementen, zijn afgedekt met een kap, bijv een zadeldak een schildkap of een mansardekap. Per deelgebied overheerst één type.
- Een dorpse uitstraling wordt gerealiseerd door het draaien van de nok. Van evenwijdig aan de straat naar haaks op de straat. De nokrichting draait ten minste om de drie blokjes.
- Uitzondering is een patio woning: hier is een plat dak toegestaan.
- Kapvorm en detaillering afstemmen per deelgebied.

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 39

Oriëntatie

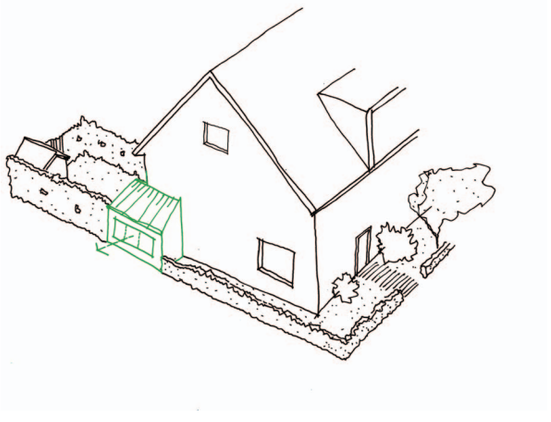
Een prettig en sociaal veilig openbaar gebied met voldoende toezicht uit de woning.

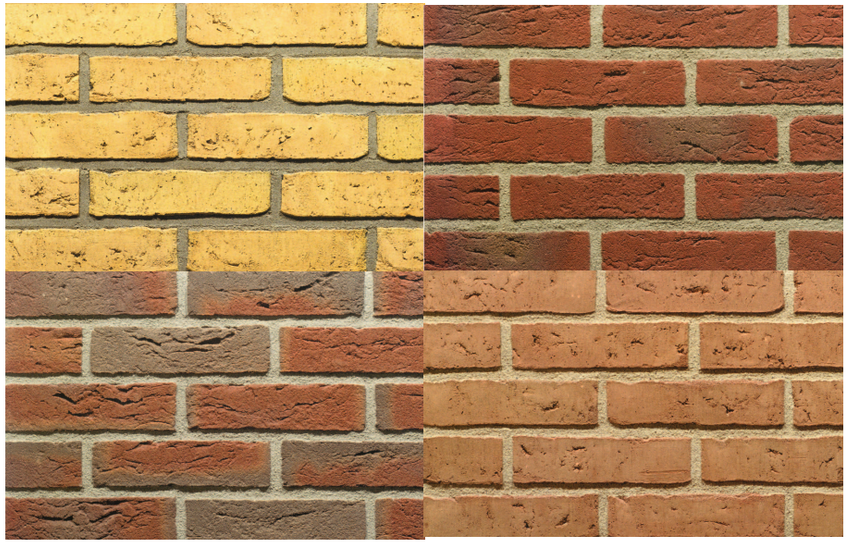
- De woningen zijn primair georiënteerd op de hoofdontsluiting. Dit houdt in dat ze hier ten minste een grote raamopening hebben.
- De woningen op hoeken hebben een overhoekse oriëntatie. Dit betekent een entree op de hoek of een groot venster. Ook zijn er ramen op de eerste verdieping gesitueerd.
- Ook wanneer de rooilijn sterk verspringt is een raam in de zijgevel, terugkijken de straat in, gewenst.

Kleur- en materiaalgebruik, detaillering

Een samenhangend, homogeen bebouwingsbeeld voor de hele wijk, met variatie op het niveau van de woning.

- Het overheersende materiaal is baksteen. Het kleurenpallet loopt van geel-bruin tot donkerrood. In alle buurten minimaal drie verschillende kleuren gemengd toepassen.
- De blikvangers zijn contrastrijk. Ze zijn zwart, antracietkleurig of wit.
- Binnen elk deelgebied wordt de kleur van de detaillering afgestemd.





kleurenpallet: geel tot rood-bruin

kleurenpallet accenten: wit en atraciet/zwart



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 40

Bij-/op-/aanbouwen en kleine objecten

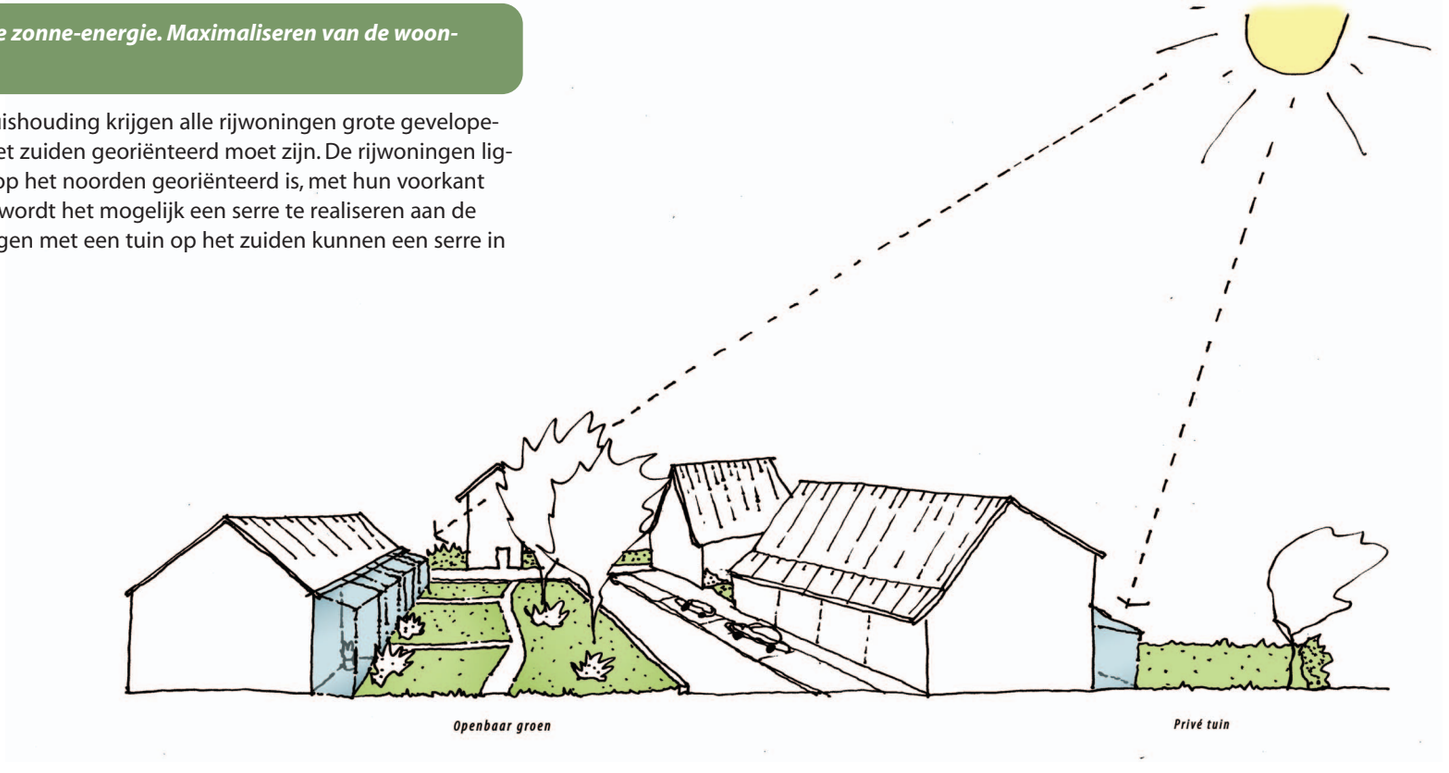
Een prettig en overzichtelijke wijk. Voldoende vrijheid om vorm te geven aan de individuele woonwensen en om te kunnen groeien in de woning.

- Voor op- en aanbouwen gelden de regels van welstand.
- De op- en aanbouwen worden van te voren mee-ontworpen
- Positie op het kavel zodanig dat ruimte overblijft voor het realiseren van een uitbreiding.
- De opstelplek voor minicontainers wordt, indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied, afgeschermd door een bouwkundige constructie of groene afscheiding.
- Nutskasten worden meegenomen in de erfafscheiding.

Duurzaamheid

Maximaal benutten passieve zonne-energie. Maximaliseren van de woonkwaliteit

- In verband met de energiehuishouding krijgen alle rijwoningen grote gevelopeningen of een serre, die op het zuiden georiënteerd moet zijn. De rijwoningen liggen, wanneer de achtertuin op het noorden georiënteerd is, met hun voorkant aan een plantsoen. Hierdoor wordt het mogelijk een serre te realiseren aan de (voor-) zuidzijde. De rijwoningen met een tuin op het zuiden kunnen een serre in de achtertuin hebben.



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 41

Beeldkwaliteitsplan
Elshof-Zuid
Anna Paulowna



1110
11

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 42



BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 43

BKWP_Apl_Elshof_Zuid_111011:BKWP_Apl_Elshof-Zuid 11/4/11 11:17 AM Page 44

BG
SV

bureau voor
STEDEBOUW