

DEEL-II

Woonmilieus - Typologisering

conceptversie 2.5
juli 2020



INHOUD DEEL II

1	INLEIDING	4
1.1	Opzet deel II	4
1.2	Status	4
1.3	Bouwplantoetsing	4
1.4	Bouwplanbegeleiding	4
1.5	Grondslag voor de bouwplantoetsing	5
2	WOONMILIEUS	8
2.1	BOUWVELDEN	9
2.2	OVERKOEPELENDE BEELDEISEN	10
3	WOONMILIEUS EN TYPOLOGISERING	15
3.1	STADSWONEN I	15
3.2	STADSWONEN II	25
3.3	LANDSCHAPPELIJKWONEN	39
3.4	PARKWONEN	55
3.5	EILAND II	67

Het karakter en de uitstraling van de woonmilieus neemt een centrale plaats in dit stedenbouwkundige plan. Het ontwerp van de woningen in WG-III moet nog plaatsvinden en zal worden gedaan door uiteenlopende architecten en ontwikkelaars. We blijven in dit stedenbouwkundige plan weg van het stringent voorschrijven van wat mag en wat niet, waardoor het te meer van belang is de gewenste woonmilieus raak te karakteriseren.

1.1 Opzet deel II

In dit deel van het stedenbouwkundige plan wordt ingegaan op de verschillende woonmilieus. De hoofdstukken per woonmilieu kennen een driedeling. In het eerste deel wordt steeds aangevangen met een karakterisering: wat maakt een woonmilieu uniek, wat is de sfeer, hoe wordt er gewoond? Waarna kort wordt ingegaan op de ligging binnen WG-III en op bijzonderheden in het openbare gebied. Het tweede deel bestaat uit een ‘dashboard’, waarin specificaties zijn opgenomen die de ontwikkelaar moet weten bij de start van het ontwerpproces. Deze specificaties worden per bouwveld weergegeven. In het derde deel wordt, ondersteund door een aantal inspiratiebeelden, ingegaan op de beeldeisen van het woonmilieu. Het aantal beeldeisen wordt steeds beperkt gehouden en zijn voornamelijk beschrijvend en kwalitatief van karakter. Dit doen we om ontwikkelaars en hun architecten de ruimte te geven zelf een nadere invulling te geven aan de woonmilieus.

De overkoepelende beeldeisen zijn ondergebracht in een apart hoofdstuk.

Particuliere kavels die als onderdeel van WG-III worden uitgegeven zijn, net als in WG-I en WG-II, welstandsvrij.

1.2 Status

Het stedenbouwkundig plan WG-III wordt na voorafgaande consultatie van de gemeenteraad, vastgesteld door de Stuurgroep Westergouwe, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en de VOF Westergouwe. De beeldkwaliteitsregels die zijn opgenomen in Deel II zijn zodoende rechtstreeks bindend voor de gemeente en VOF Westergouwe. Daarnaast legt de gemeente de opgenomen beeldeisen ook bindend op aan derden bij de uitgifte van haar gronden.

Inleiding

Derdenwerking krijgen de beeldkwaliteitsregels in Deel II doordat de Goudse gemeenteraad deze toevoegt aan de gemeentelijk welstandsnota. Daarbij wordt tevens vastgelegd welke procedure dient te worden gevolgd bij de toetsing van bouwplannen aan de beeldkwaliteitsregels voor WG-III zoals opgenomen in de Welstandsnota.

1.3 Bouwplantoetsing

Zoals in Westergouwe inmiddels gebruikelijk vindt de bouwplantoetsing plaats in een wisselwerking tussen de vastgoedontwikkelaar, het Bouwplanbegeleidingsteam (BPBT) en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De procedure zoals onderstaand beschreven is ontwikkeld en gehanteerd in Westergouwe-I en Westergouwe-II en wordt ongewijzigd doorgezet in Westergouwe-III.

Het initiatief voor het ontwikkelen van concrete bouwplannen en het uiteindelijk aanvragen van een Omgevingsvergunning ligt vanzelfsprekend bij de vastgoedontwikkelaar. De officiële welstandstoets van dat bouwplan, als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning, ligt bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (cie. ARK). Het Bouwplanbegeleidingsteam treedt op als intermediair, toets aan de planologische- en civieltechnische eisen en bewaakt het overall belang van het project Westergouwe.

1.4 Bouwplanbegeleiding

Het bouwplanbegeleidingsteam Westergouwe (BPBT) bestaat uit de stedenbouwkundige, de civiel manager en de planoloog (secretaris) van het Projectbureau Westergouwe en staat onder voorzitterschap van de Projectdirecteur Westergouwe.

De vastgoedontwikkelaar legt zijn plannen in drie fasen ter toetsing voor:

- SO (Schetsontwerp – Initiatieffase)
- VO (Voorlopig ontwerp)
- DO (Definitief ontwerp)

Het BPBT begeleidt de totstandkoming van bouwplannen door de stukken die de vastgoedontwikkelaar in bovengenoemde fasen aanlevert, te toetsen aan:

- de overkoepelende beeldeisen en specifieke beeldeisen per woonmilieu uit Deel-II van het stedenbouwkundig plan WG-III (stedenbouwkundige);

- het bestemmingsplan, uitwerkingsplan, Wet geluidhinder etc. (planoloog);
- het ontwerp van het openbaar gebied (civiel manager);
- het overkoepelende projectbelang (projectdirecteur).

Het BPBT draagt zodoende bij aan een soepel proces van bouwplanontwikkeling door de vastgoedontwikkelaar één aanspreekpunt te bieden en (collegiaal) overleg en afstemming met de ARK te verzorgen.

BPBT – ARK

BPBT en ARK treden tussentijds zoveel als dienstbaar is aan de totstandkoming van de bouwplannen voor WG-III, in collegiaal overleg. Het BPBT voorziet de definitieve bouwplannen – voorafgaand aan de definitieve welstandstoets – van een gekwalificeerd advies aan de ARK.

Deze laatste betreft het advies van het BPBT in zijn overwegingen en motiveert eventuele afwijking van dat gekwalificeerde advies schriftelijk. Indien de ARK niet akkoord gaat, of voorwaarden stelt aan het ingediende bouwplan, dan legt de ARK het bouwplan door tussenkomst van het BPBT, bij de initiatiefnemer terug. Het BPBT probeert vervolgens met de initiatiefnemer te komen tot een bouwplan dat kan rekenen op de instemming van de ARK.

Indien dit overlegtraject vruchteloos blijkt, maar het BPBT van mening is dat op grond van het integrale projectbelang zwaarwegende redenen aanwezig zijn om het afwijzende advies van de ARK niet te honoreren, dan legt het BPBT het advies van de ARK inclusief haar eigen zienswijze voor aan een gezamenlijk overleg van de projectwethouder, de wethouder Bouwen en Wonen, de voorzitter van de ARK, de hoofdstedenbouwkundige Westergouwe, de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en de projectdirecteur Westergouwe. Na ampel beraad beslissen de projectwethouder en de wethouder Bouwen en Wonen daartoe gemandateerd namens B&W.

1.5 Grondslag voor de bouwplantoetsing

De overkoepelende beeldeisen zijn opgenomen in hoofdstuk-2 (Deel-II) en de

specifieke beeldeisen per woonmilieu in hoofdstuk-3 (Deel-II). Beiden zijn zoveel mogelijk éénduidig en specifiek geformuleerd en zullen zowel door het BPBT als door de ARK als toetsingskader worden gehanteerd bij de bouwplantoetsing. In samenhang met het voorgaande vormen de opgenomen typologisering van de verschillende woonmilieus en het voorlopig ontwerp (VO) van de openbare ruimte (bijlage ‘VO Inrichting openbare ruimte’ uit deel I.) het kader waaraan het BPBT en de ARK toetsen of bouwplannen op een juiste wijze inhoud geven aan de nagestreefde karakter van de diverse woonmilieus.

Wat veel van de beeldbepalende aspecten van de vastgoedontwikkeling betreft, is het voorliggende stedenbouwkundige plan echter minder voorschrijvend, minder specifiek dan in vorige fasen van Westergouwe. Bovendien zijn de bouwvelden substantieel groter dan in WG-I en WG-II het geval was. Zodoende is er aanzienlijk meer ruimte ontstaan voor vastgoedontwikkelaars en architecten om zelf invulling te geven aan het karakter van de verschillende bouwvelden. Het gaat in die gevallen dan bovenal om de vraag of de vastgoedontwikkelaar het essentiële karakter van het woonmilieu goed heeft weten te raken met zijn bouwplan.

De essentie van de woonmilieus

Het BPBT en de ARK worden geacht het essentiële karakter van de diverse woonmilieus te bewaken en hierop te sturen. Gelet hierop is de ARK vanaf het prille begin van het stedenbouwkundige plan WG-III betrokken geweest bij de opzet en inhoud van het stedenbouwkundige plan en bij het typologiseren van de verschillende woonmilieus. Deze typologisering is in hoofdstuk-3 (Deel-II) telkens per woonmilieu als zodanig beschreven. Bovendien zijn beeldeisen opgenomen voor ieder specifiek woonmilieu en is in sommige gevallen ook een specifieke architectuurstijl voorgeschreven en geïllustreerd aan de hand van specifieke referentiebeelden. In die gevallen dient het bijschrift bij die beelden tevens opgevat te worden als beeldeis waaraan het bouwplan zal worden getoetst.

Aan BPBT en Cie. ARK wordt een grote mate van vrijheid en vertrouwen gegeven om voornoemde beschrijvingen te interpreteren en toe te passen bij de beoordeling of de vastgoedontwikkelaar het essentiële karakter van het woonmilieu goed heeft weten

te raken met zijn bouwplan.

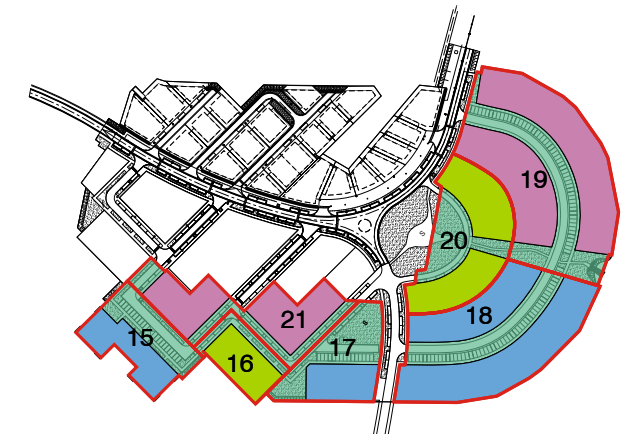
Gelet op de ruime marges voor interpretatie bij zowel de vastgoedontwikkelaar als bij de bouwplantoetsers, is het cruciaal dat voorafgaand aan de vastgoedontwikkeling zo veel mogelijk kennis en informatie over het nagestreefde karakter van het woonmilieu wordt uitgewisseld, en dat verwachtingen vooraf goed op elkaar worden afgestemd. Om die reden wordt in WG-III voor het eerst van alle vastgoedontwikkelaars (en architecten) verwacht dat zij – voorafgaand aan de start van de ontwikkeling van een woonmilieu – participeren in een aftrapbijeenkomst met het BPBT en de ARK.

Na deze eenmalige aftrapbijeenkomst vangt de bouwplantoetsing aan met indiening door de vastgoedontwikkelaar bij het BPBT van een Schetsontwerp (SO). In dit SO legt de vastgoedontwikkelaar minimaal het navolgende aan het Bouwplanbegeleidings-team voor:

- Een eigen overtuigende visie op het desbetreffende woonmilieu, de sfeer en de daarbij passende architectuur;
- Een verkavelingsplan en massastudie;



Deze tekening geeft de onderverdeling in bouwvelden weer.



WG-III bestaat uit een aantal verschillende woonmilieus, elk met een eigen karakter. In WG-III kun je wonen in de stevige rand van het plan in Stadswonen I en II. Beide zijn woonmilieus met een stads karakter, maar zijn wel omgeven door ruime GroenBlauwe structuren en met mooie groene straatprofielen. De woonbuurten ontlenen hun eigenheid aan de speelsere en informelere opzet en de beïnvloeding vanuit het groene raamwerk van de wijk. De parkzone maakt onderdeel uit van het kloppende Hart van de wijk: campusachtig wonen in het park, in de nabijheid van de belangrijkste wijkvoorzieningen. De woonmilieus op Eiland II ontlenen uiteraard hun karakter aan het alom aanwezige water. WG-III is hiermee in zijn opzet een rijk en gevarieerd plan. De uitdaging is deze rijkheid ook tot uitdrukking te laten komen in de architectonische uitwerking van de woonmilieus. Het gaat erom voor elk woonmilieu te zoeken naar ‘eigenheid’.

2.2.1 Een onderscheidende architectuurstijl voor elk woonmilieu

In WG-III krijgt elk woonmilieu een eigen architectuurstijl voorgeschreven. Hiermee wordt beoogt om de verschillende woonmilieus een herkenbaar en onderscheidend karakter te geven. De gekozen architectuurstijlen zijn ondersteunend aan de bouwkundige opzet van Westergouwe en aan het karakter van de woonmilieus. Op markante punten in WG-III worden verwijzingen aangebracht naar de historische binnenstad van Gouda om daarmee de relatie tussen Westergouwe en Gouda te benadrukken en extra betekenis te geven aan Westergouwe als nieuwe stadsentree vanaf de afslag op de A20.

2.2.2 Vormontaal

De eigenheid van de verschillende woonmilieus komt tot uitdrukking in de toe te passen vormontaal. Stadswonen I en II kenmerken zich door een stevige omranding van het woonmilieu, de lossere en vrije invulling van de binnenstraten. De verschillende bouwvolumes in deze woonmilieus zullen herkenbaar zijn als bouwblokken met een onderscheid tussen delen in de rand en delen die aansluiten op de binnenstraten. Landschappelijkwonen heeft een lossere bebouwingsopzet met veelal wat kleinere bouwvolumes. De verschillende bouwvolumes vormen op een informele wijze straat-

wanden, waarbij de afzonderlijke delen altijd herkenbaar blijven. In Parkwonen staan de verschillende gebouwen als losse, alzijdige, volumes in een campusachtige groene setting. Op het Eiland is er sprake van een heldere omranding die als eenheid wordt ontworpen en voor het overige uit een losse bebouwingskorrel.

2.2.3 Materialisatie en kleur

In WG-III wordt in de basis uitgegaan van metselwerkarchitectuur, in combinatie met gevelelementen van hout of in de vorm van stucwerk. In de omranding van Stadswonen I en II wordt een samenhangend kleurpalet nagestreefd dat aansluit op de gevelkleuren zoals deze in WG-II aansluitend op de Burgemeester van Dijkensingel zijn gerealiseerd. Behoudens incidentele accenten, worden grote kleurcontrasten voorkomen. Een pandsgewijze opbouw zoals op Eiland I is dus niet gewenst. Aan de binnenstraten van Stadswonen I en II wordt uitgegaan van een uitgebreider kleurenpalet waarin de kleuren van de omranding worden aangevuld met zachte roodbruin en roodoranje tinten en wit. Metselwerk kan incidenteel worden afgewisseld met gestuukte gevelvlakken. In de parkzone wordt uitgegaan van een beperkt kleurenpalet aan lichte bakstenen voor alle gebouwen.

In Landschappelijkwonen wordt uitgegaan van metselwerk in een gevarieerd kleurenpalet in combinatie met houten gevelelementen. Het kleurenpalet bestaat uit zachte kleurentinten in het spectrum oranje – roodbruin aangevuld met wit en grijs. In de oostelijke omranding van Eiland II wordt, net als op Eiland I, uitgegaan van een gevarieerd kleurenpalet met een pandsgewijze verwerking. Voor de projectmatig ontwikkelde woningen in het binnengebied van Eiland II oost wordt een meer terughoudend kleurpalet gehanteerd. De rijwoningen in Eiland II zuid sluiten qua kleur aan op de reeds gerealiseerde rijwoningen.

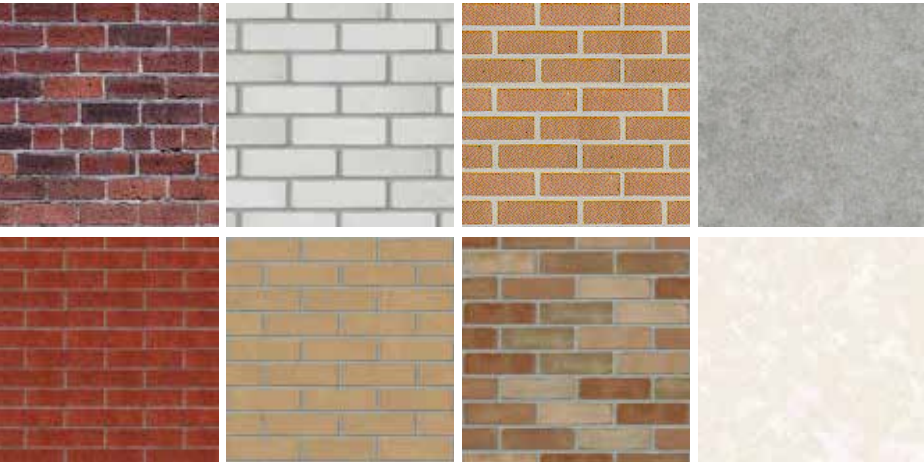
kleurenpalet Stadswonen I omranding

accent



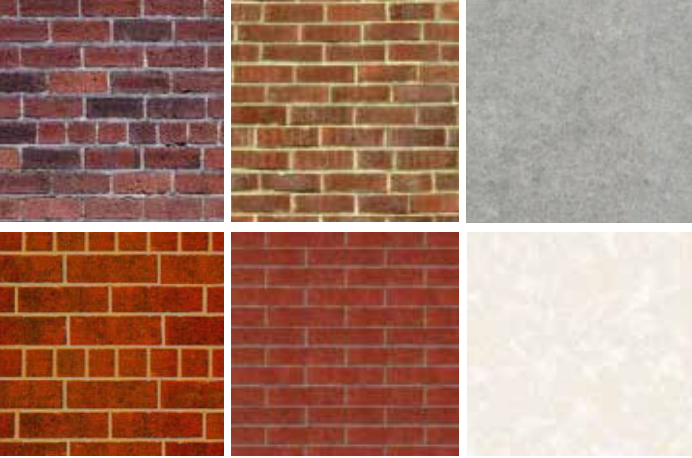
kleurenpalet Stadswonen I binnengebied

accent



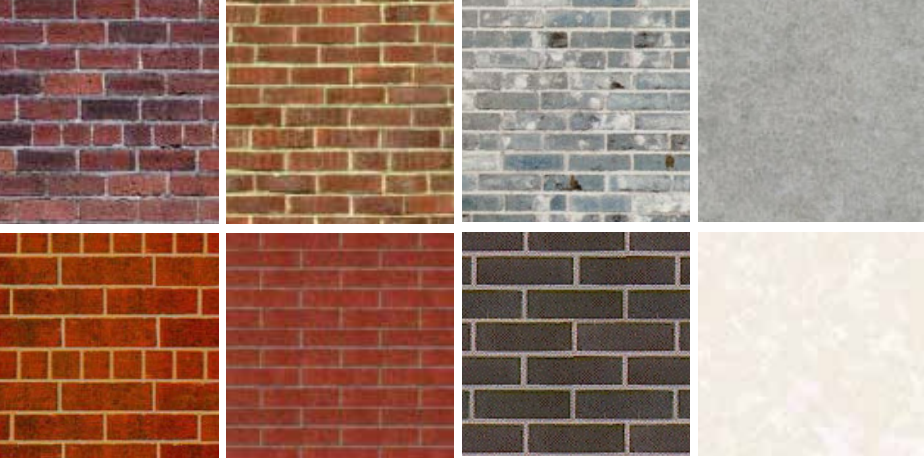
kleurenpalet Stadswonen II omranding

accent



kleurenpalet Stadswonen II binnengebied

accent



kleurenpalet Landschappelijkwonen

accent



2.2.4 Hoekoplossingen

Alle kopgevels die uitkijken over de openbare ruimte verdienen bijzondere aandacht. Deze gevels worden ontworpen als voorgevels met betekenisvolle raampartijen. Uitgangspunt zijn entrees of erkers, of andere ontwerpoplossingen waarmee sprake is van een betekenisvolle raampartij.

2.2.5 Entrees appartementengebouwen

Appartementengebouwen worden ontworpen met een betekenisvolle entreepartij die in maat en schaal in verhouding staat tot het totale bouwvolume. Entreepartijen worden gesitueerd op, vanuit de hiërarchie van de openbare ruimte, logische plekken.

2.2.6 Buitenruimtes appartementengebouwen

Bij appartementengebouwen die uitkijken over of aansluiten op de Burgemeester van Dijkensingel en bij appartementengebouwen in de noordelijke omranding van Stadswonen I en II wordt uitgegaan van balkons die maximaal 50% van de diepte uitkragen ten opzichte van de gevel.

2.2.7 Gevels Appartementengebouwen

Bij appartementengebouwen wordt elke gevel als voorgevel behandeld.

2.2.8 PV-panelen

PV-panelen op hellende daken worden in een samenhangend en coherent beeld geplaatst, ook in relatie tot dak-doorvoeren en eventuele daklichten.

2.2.9 Erfafscheidingen

Voortuinen krijgen een groenblijvende lage haag van 0,6 meter. Achtertuinen krijgen een groenblijvende hoge haag of een groen klimschermd van 1,8 meter. Bij achtertuinen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden eventuele bergingen altijd afgeschermd door een haag of door een groen klimschermd. Voor aanplantvoorwaarden wordt verwezen naar de bijlage: ‘Inrichtingsplan openbare ruimte WG-III’

Op cruciale en/of zichtlocaties waarbij de zijdelingse erfafscheiding kwetsbaar is, worden gebouwde erfafscheidingen gerealiseerd.

2.2.10 Afstand voorgevel tot perceelsgrens

De afstand van de voorgevels tot de perceelsgrens aan de voorzijde bedraagt altijd ten minste 1.5 meter.

2.2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen zoals garages liggen terug ten opzichte van het hoofd bouwvolume en ten minste vijf meter terug ten opzichte van de perceelsgrens aan de voorzijde.

2.2.12 Back-alley parkeren

Voor inrichtingseisen waaraan de ontwikkelaar gehouden is in de uitvoering van geclusterde parkeervoorzieningen in de woonvelden wordt verwezen naar de bijlage: ‘Inrichtingsplan openbare ruimte WG-III’

2.2.14 Dakkapellen

Dakkapellen vormen een ondergeschikt onderdeel van het dakvlak. Dakkapellen zijn altijd ‘mee ontworpen’ met de architectuur van de woningen.

kleurenpalet Parkwonen



kleurenpalet Eiland II



accent



Indicatief sfeerbeeld van Stadswonen I vanaf de Provincialeweg, met op de voorgrond het appartementengebouw in de sociale sector.



3.1 WOONMILIEU STADSWONEN I

3.1.1.1 Beschrijving op hoofdlijnen

Stadswonen heeft een rationele stedenbouwkundige opzet met langgerekte bouwvelden, rechte straten en met lange zichtlijnen in noord-zuidelijke richting. Stadswonen wordt aan de zuidzijde begrensd door de Burgemeester van Dijkensingel en aan de andere drie zijden door ruime watergangen. Parallel aan de Burgemeester van Dijkensingel loopt er dwars door het woonmilieu een informele wandelroute die door middel van twee langzaamverkeersbruggen aansluit op het boerderijkavel en op Stadswonen II. Het parkeren is in Stadswonen voor een belangrijk deel centraal in de buitenste bouwvelden, in compacte parkeerkoffers en op eigen erf opgelost. Vooral aan de binnenstraten is hierdoor ruimte voor een invulling waarin de auto ondergeschikt is in het straatbeeld. Hier is ruimte gemaakt voor mooie doorgaande groenstroken met ruimte voor bomen en wandelpaden.

3.1.1.2 Ligging binnen WG III

Stadswonen I ligt ten noorden van de hoofdontsluitingsweg Burgemeester van Dijkensingel en loopt tot de verbrede watergang naast de Provincialeweg N207. Aan de oost- en westzijde wordt het deelgebied begrensd door een watergang met aan weerszijden respectievelijk de boerderijkavel en Stadswonen II. Het woonmilieu wordt vanaf de Burgemeester van Dijkensingel ontsloten door vier dwarsstraten. Een langzaamverkeersroute verbindt het woonmilieu in de oost-west richting met de aangrenzende deelgebieden. De hoofstructuur van het cluster wordt bepaald door een 4-deling in de noord-zuidrichting, haaks op de Burgemeester van Dijkensingel.

3.1.1.3 Openbaar gebied

Secundaire structuur: Doorgaande ruimtelijke structuren (N-Z) in bebouwing en groen, lange zichtlijnen en een eenduidig straatbeeld. Informele wandelverbindingen (O-W) tussen de bouwvelden met een groen karakter. De randen van het Stadswonen I zijn eenduidig, het binnenwerk daarentegen is wisselend met combinaties van wandelpaden en smalle straatprofielen. Er wordt uitgegaan van een standaard inrichting op basis van LIOR waarbij de materi-

alisatie van WG-II, uitgaande van betonnen tegels en straatklinkers in de kleuren grijs en antraciet, wordt doorgezet.

De tweede dwarsstraat vanaf WG-II gezien krijgt een bijzondere uitwerking in de vorm van een groen ingericht woonerf. Het profiel vergt nadere uitwerking van het aansluitende vastgoed en zal daarom later worden vastgesteld.

Overgangen openbaar-privé: Groene voortuinen afgezoomd met hagen, achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied met hoge hagen of groene klmschermen.

Parkeren: Eenzijdig langsparkeren in de noord-zuid straten, haaksparkeren op de koppen van de bouwvelden. Overig parkeren op de binnenterreinen achter de woningen, op eigen terrein of in kleinschalige koffers tussen de woningen.

Groen: Doorgaande groene structuren in de woonstraten aan één zijde van het profiel waarin regenwater opgevangen wordt en geïnfiltreerd in de ondergrond. Rijk gevarieerde boombeplanting langs de woonstraten en groene landschappelijke oever langs de noord-zuid watergang met bloemrijk grasland.

Water: Hemelwater zichtbaar afvoeren met open goten en wadi's in de groenstroken. Ruime watergangen aan de westzijde, natuurlijk karakter en de noordzijde beschoeid. Beide voorzien van brede plasbermen met vegetatie.

Deze paragraaf moet in samenhang worden gelezen met de bijlage 'VO Inrichting openbare ruimte' uit deel I.

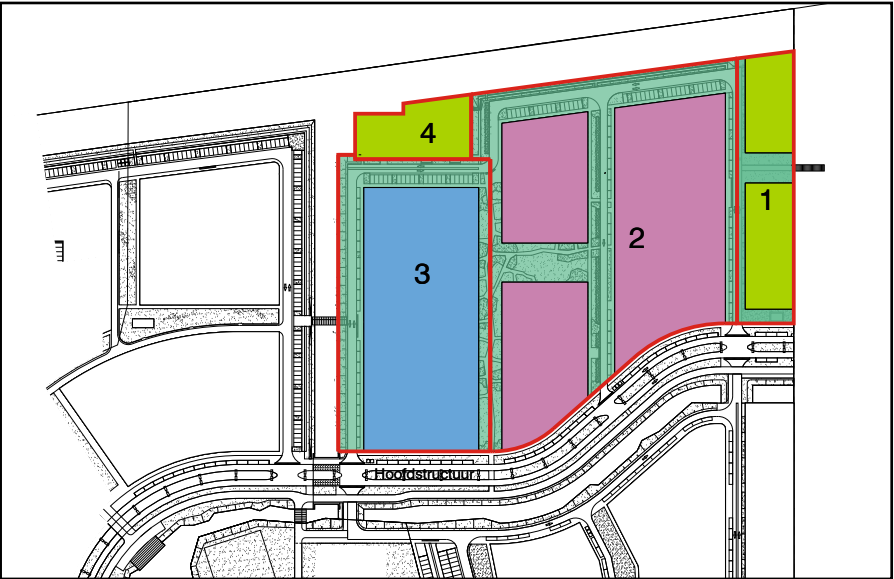


Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Stadswonen I

3.1.2

Bouwveld 1		
oppervlak totaal	4766	m2
bebouwbaar oppervlak	3404	m2
gebied grondverbetering	A1	
bijzonderheden BWR	langzaamverkeersverbinding tussen 1a en 1b met aansluitend een voetgangersbrug naar het Boerderijkavel (WG-II)	
bouwhoogtes	12	m
programmatische invulling	particuliere kavels (PO-kavels)	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	2	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	2	p

Bouwveld 2		
oppervlak totaal	23657	m2
bebouwbaar oppervlak	15022	m2
gebied grondverbetering	A1	
bijzonderheden grondverbetering	grootschalige bodem toepassing in bouwvelden 2a en 2b. Grootschalige bodem toepassing tussen bouwvelden 2c en 2d.	
bijzonderheden BWR	langzaamverkeersverbinding tussen 2a en 2b, eventueel te combineren met inrit back alley parkeren.	
bouwhoogtes	12	m
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,65	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	71	p



Verdeling van de bouwvelden

DASHBOARD STADSWONEN I

Bouwveld 3		
oppervlak totaal	14506	m2
bebouwbaar oppervlak	8979	m2
gebied grondverbetering	A2	
bijzonderheden grondverbetering	grootschalige bodem toepassing in bouwvelden 3a en 3b.	
bijzonderheden BWR	langzaamverkeersverbinding tussen 3a en 3b, eventueel te combineren met inrit back alley parkeren.	
bouwhoogtes	grondgebonden woningen 12 meter en eventueel appartementengebouw aan Burgemeester van Dijkensingel uitgaande van maximaal 6 bouwlagen.	
programmatische invulling	grondgebonden woningen in combinatie met eventueel een appartementengebouw aan de Burgemeester van Dijkensingel.	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,65	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	43	p

Bouwveld 4		
oppervlak totaal	1870	m2
bebouwbaar oppervlak	1870	m2
maximale footprint hoofdbouwvolume	750	m2
gebied grondverbetering	A2	
bijzonderheden BWR	rand parkeervoorziening uitgevoerd met harde kade.	
bouwhoogtes	8 bouwlagen	
wet geluidhinder		
programmatische invulling	meergezinswoningen sociaal	46
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,35	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	22	p

In de omranding wordt een samenhangend totaalbeeld nagestreefd, bijvoorbeeld te bereiken door eenheid in materiaal, detaillering en gevelbehandeling.



De gewenste samenhang in de omranding wordt doorgezet in het appartementen- bouw door ook hier uit te gaan van een ingehouden toepassing van bouwkundige elementen. Denk hierbij aan terugliggende dakgoten, aan diepe neggen bij de raamope- ningen en aan de toepassing van loggia's.



In stadswonen gaat het erom een ingetogen moderne sfeer neer te zetten met een ingehouden toepassing van bouwkundige elementen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan terugliggende dakgoten en aan abstract vormgegeven gevelopeningen.



De gewenste ingetogen moderne sfeer kan bijvoorbeeld worden bereikt door dakkapel- len mee te nemen in gevelvlakken en door uit te gaan van verholten gootdetails.



3.1.3

Achtergrond:

- Rationele verkaveling uitgaande van lange rechte lijnen.
- Eerder stads dan .
- Dicht verkaveld.
- Laag gemiddeld prijsniveau.

Doelstelling:

- Het versterken van rust en eenvoud in het straatbeeld.
- Het bij elkaar houden van de architectuurtaal.
- Door te zorgen dat de uitwerkingen elkaar niet overschreeuwen blijft ruimte die er is beleefbaar.
- Het voorkomen aan saaiheid.
- Eenheid in de omranding.
- Variatie in hoofdvolumes, samenhang op lagere schaalniveau.

BEELDEISEN STADSWONEN I

Eis:

- Rust en samenhang in kleuren pallet.
- Rust en samenhang in detaillering.
- Ingehouden toepassing bouwkundige elementen
- Voorkomen van saaiheid door variatie in kappenlandschap aan de binnenstraten.
- Kwalitatief hoogstaande detaillering (metalen muurafdekking, metalen hwa's, terugliggende daken, verholten goten).
- Verticale gevelgeleding.
- Eén hellingshoek voor alle kappen (per bouwveld)
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlakken of onderdeel van de gevel.



Aan de binnenstraten heerst een ontspannen sfeer die bijvoorbeeld kan worden bereikt door wisselingen in kaprichting en gevelkleur.

3.1.3.1 **Rooilijn**

In de omranding van Stadswonen I wordt uitgegaan van een doorlopende voorgevel-rooilijn op 1,5 meter van de erfgrens aan de voorzijde. Dit geldt ook voor het appartementengebouw op de westelijke hoek aan de Burgemeester van Dijkensingel dat in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Als er op deze hoek uit wordt gegaan van grondgebonden woningen dan wordt er altijd voor gekozen om de zij-tuin aan te laten sluiten op de westelijke rand en niet op de Burgemeester van Dijkensingel

In de omranding wordt uitgegaan van lange, voor zover mogelijk, aaneengesloten bebouwingswanden. Aan de binnenstraten is de voorgevelrooilijn vrij en wordt uitgegaan van wat kortere bouwvolumes.

3.1.3.2 **Wandvorming**

De Burgemeester van Dijkensingel wordt in Stadswonen I begeleid door een aaneengesloten stevige bebouwingswand die bestaat uit drielaagse woningen met een plat dak. Op de westelijke hoek is ook de inpassing van een appartementencomplex denkbaar met een hoogte van maximaal zes bouwlagen. De bebouwing in de westelijke en noordelijke rand wordt ook gevormd door aaneengesloten bebouwingswanden die niet noodzakelijkerwijs hoeven te bestaan uit plat afgedekte woningen. Hier kan ook worden uitgegaan van 2 lagen + kap. De noordelijke rand wordt eveneens gemarkeerd door een vrijstaand en alzijdig appartementengebouw dat met de noord- en westgevel in het water staat.

3.1.3.3 **Korrelgrootte**

In de omranding wordt uitgegaan van een korrelgrootte van maximaal acht woningen. De straatwanden kunnen weliswaar uit langere bouwvolumes zijn opgebouwd, maar hierin wordt dan gewerkt met op elkaar aansluitende volumes met subtiële wisselingen in materialisering en in gevelopeningen. In de binnenstraten is de maximale korrelgrootte maximaal vier woningen groot. Hier zijn de wisselingen wat uitbundiger van karakter met grotere kleurverschillen en wisselingen in kapvormen.

3.1.3.4 **Kapvormen**

Aan de Burgemeester van Dijkensingel en in de westelijke rand die uitkijkt over Stadswonen II wordt uitgegaan van plat afgedekte woningen. Voor rijwoningen in de noordelijke rand en voor de woningen aan de binnenstraten kan worden uitgegaan van platte daken en/of van zadeldaken, al dan niet in combinatie met kruiskappen.

3.1.3.5 **Gevelbehandeling**

In de omranding wordt uitgegaan van robuust vormgegeven gevels met grote raamopeningen (tot aan de begane grond vloer) waarin een zekere repetitie en herhaling gewenst is en waarin gestreefd wordt naar een samenhangende totaal compositie. In de binnenstraten die kleiner en intiemer zijn, is meer ruimte voor een individueel karakter van de verschillende woningen.

3.1.3.6 **Materialisering**

In de omranding wordt gekozen voor metselwerk in een roodbruin kleurenpalet dat mooi aansluit op de gevels aan de Burgemeester van Dijkensingel in WG-II. In de noordelijke rand kan het kleurenpallet incidenteel worden afgewisseld met lichtere accenten.

Aan de binnenstraten wordt uitgegaan van een wisselend pallet aan baksteenkleuren.

In aanvulling op metselwerk kan worden uitgegaan van gestuukte en betonnen gevelelementen.

Bij dakvlakken wordt uitgegaan van antracietgrijze ceramische vlakke pannen.

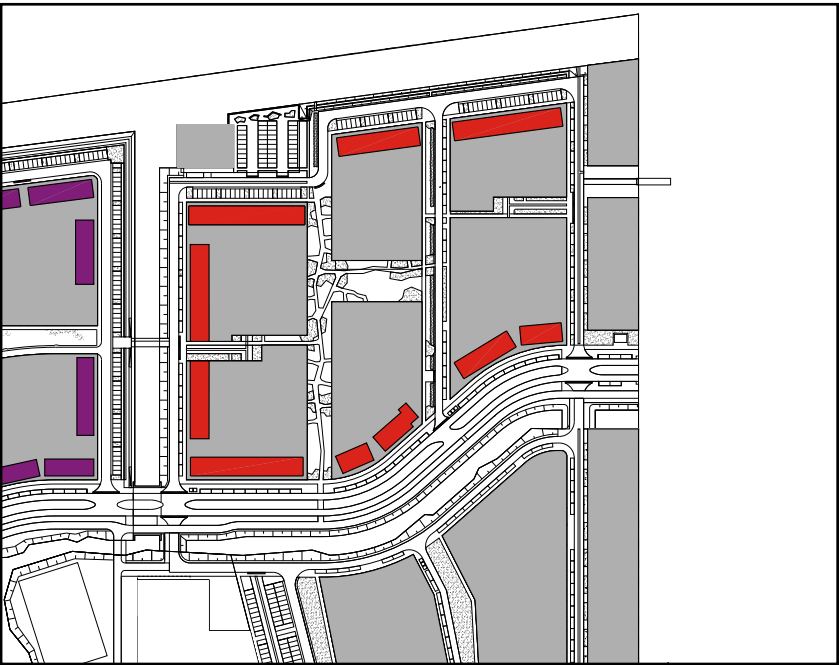
3.1.3.7 **Solitair appartementengebouw in de noordelijke rand**

Dit appartementengebouw wordt opgevat als een onderdeel van de omranding. De uitgangspunten voor de materialisering en voor de gevelbehandeling zijn daarom ook op dit gebouw van toepassing. Er wordt uitgegaan van een enkelvoudig bouwvolume met een gekapte beëindiging.

3.1.3.8 **Aandachtspunten in de aansluiting van verschillende bouwvelden**

In bouwveld 1 worden particuliere kavels (PO-kavels) uitgegeven. Net als in WG-I en WG-II zullen daarvoor geen beeldkwaliteitseisen worden voorgeschreven. Wel worden wederom kavelpaspoorten opgesteld, waarin het bouwvlak voor de woningen, de positie van de inrit en de positie van de parkeerplaatsen worden vastgelegd.

Bouwveld 2 en 3 sluiten op elkaar aan. Afstemming in de vormgeving en materialisering van de omranding van Stadswonen I is gewenst.



De gewenste wandvorming in de omrandingen van Stadswonen I



3.1.4

INSPIRATIEBEELDEN STADSWONEN I



Indicatief sfeerbeeld van Stadswonen II met centraal daarin de watergang in het verlengde van de ondergelegen parkzone.



3.2.1 WOONMILIEU STADSWONEN II

3.2.1.1 Beschrijving op hoofdlijnen

Westergouwe is onderdeel van Gouda en dat komt bij uitstek op deze markante plek in de bocht van de Provincialeweg tot uitdrukking. Niet alleen in de stedenbouwkundige opzet, maar zeker ook in de architectonische uitwerking. Door op deze plek een heel herkenbaar stuk Gouda te bouwen wordt Westergouwe nadrukkelijk verbonden met de stad en wordt ook betekenis gegeven aan Westergouwe als stadsentree. Stadswonen II bestaat uit verschillende compact vormgegeven bouwblokken die met de omringende watergang meelopen en die geformeerd zijn aan weerszijden van de centrale diagonale waterloop. De binnenstraatjes in Stadswonen II zijn kort en sluiten scheef en informeel op elkaar aan waardoor de zichtlijnen kort zijn waardoor er een intieme sfeer ontstaat . In Stadswonen II wordt een autoluw karakter nagestreefd. Auto's worden centraal in de bouwblokken geparkeerd achter de woningen en in de omranding van het woonmilieu. Op deze manier kunnen de binnenstraten grotendeels vrij blijven van parkeerplaatsen en ontstaat er een aantrekkelijke binnenwereld waarin de openbare ruimte als verblijfsruimte centraal staat.

3.2.1.2 Ligging binnen WG III

Stadswonen II is gelegen aan de binnenzijde van de bocht van de Provincialeweg en grenst in het zuiden aan de curve van de hoofdontsluitingsweg de Burgemeester van Dijksingel. Het wordt geheel omgeven door water. De verkavelingsstructuur van het cluster is sterk verbonden met de diagonale groene as en de radialen opzet van de Provincialeweg en de Burgemeester van Dijkensingel. De verlengde as van de Parkzone doorsnijdt het cluster als een formele waterlijn en mondt uit in een verblijfsplek voor de wijk met zicht op de Parkzone. Stadswonen II wordt op twee punten, aan de oost- en westzijde van het plangebied aangesloten op de Burgemeester van Dijkensingel. Een gebogen langzaamverkeersroute is verbonden met de informele wandelroute die door Stadswonen I heenloopt.

3.2.1.3 Openbaar gebied

Secundaire structuur:
Compact karakter, korte straten, gebakken klinkerbestrating in rood en bruin tinten voor straat en trottoir. Beperkte lengte zichtlijnen; ieder woonveld grenst met één of twee zijden aan het water. Groene binnenruimtes gelegen aan de straat, informele ontmoeting mogelijk makend.

Overgangen openbaar-privé:
Privétuinen voorzide met Delftse stoepen en incidenteel eventueel afgewisseld met groene hagen, achterzijde grenzend aan de binnenterreinen met hoge hagen of groene klischermen. Achtertuinen aan de omranding worden geflankeerd door gemetselde tuilmuren.

Parkeren:
Op de binnenterreinen achter de woningen en enkelzijdig haaks in de omranding. Aan de korte binnenstraten worden een grotendeels autoluw karakter nagestreefd en worden er nauwelijks parkeerplaatsen ingepast.

Groen:
Boombepanting eenduidig aan de buitenrand; rijk en gevarieerd in het ‘binnenwerk’. Solitair, kleine- en grotere boomgroepen in de binnenstraten en groenvlakken. Wadi's met rijke groene vegetaties beplant. De parkeerplekken in de omranding worden van buitenaf geflankeerd door een lage haag.

Water:
Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd met open goten en wadi's in de oost-west groenstroken. Hemelwater in de binnenterreinen bufferen in ondergrondse infiltratievoorzieningen. Watergangen aan oost- en noordzijde beschoeid met brede plasbermen voorzien van vegetatie.

Deze paragraaf moet in samenhang worden gelezen met de bijlage ‘VO Inrichting openbare ruimte’ uit deel I.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van Stadswonen II. Enkel het deel binnen de rood aangegeven contour hoort bij WG-III. Het overige deel van Stadswonen II wordt in een latere fase van Westergouwe gerealiseerd.

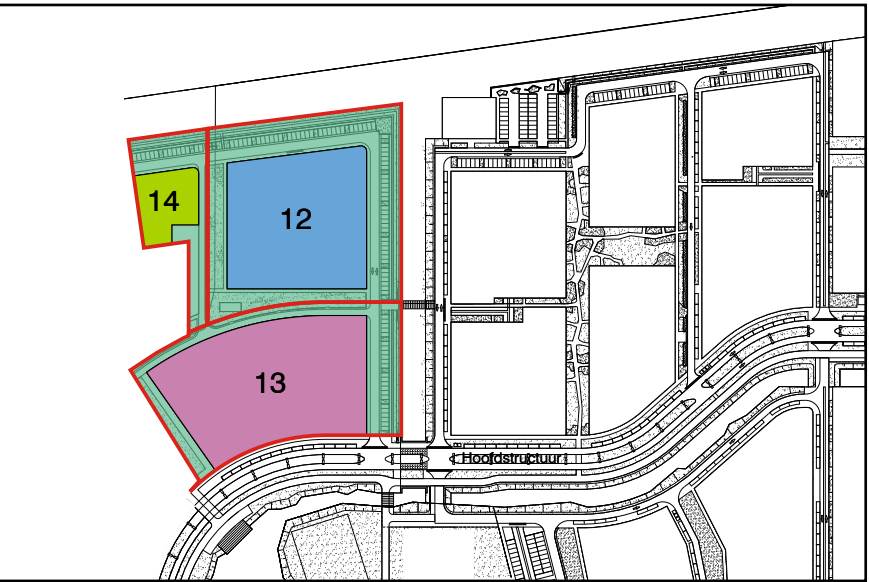
3.2.2

Bouwveld 12		
oppervlak totaal	11558	m2
bebouwbaar oppervlak	5873	m2
gebied grondverbetering	C1	
bijzonderheden grondverbetering	Grootschalige bodem toepassing in bouwveld.	
bouwhoogtes	12	m
wet geluidhinder		
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	12	p

Bouwveld 13		
oppervlak totaal	10347	m2
bebouwbaar oppervlak	7314	m2
gebied grondverbetering	C1	
bouwhoogtes	grondgebonden woningen 12 meter en eventueel appartementengebouw aan Burgemeester van Dijkensingel uitgaande van maximaal 6 bouwlagen.	
programmatische invulling	grondgebonden woningen in combinatie met een appartementengebouw aan de Burgemeester van Dijkensingel.	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	32	p

Bouwveld 14		
oppervlak totaal	2985	m2
bebouwbaar oppervlak	1227	m2
maximale footprint hoofdbouwvolume	750	m2
gebied grondverbetering	C2	
bouwhoogtes	8 bouwlagen	
programmatische invulling	meergezinswoningen sociaal	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	60	p

DASHBOARD STADSWONEN II



Verdeling van de bouwvelden



De architectuur van Stadswonen II refereert op een historische manier aan de binnenstad van Gouda. Er wordt uitgegaan van een opbouw met verschillende panden. Om de opbouw in verschillende panden sterk tot uitdrukking te laten komen kan bijvoorbeeld worden gewerkt met wisselende goot- en nokhoogten en met wisselingen in hoogtes van raamopeningen.



Het gewenste stevige en robuuste beeld in de omranding kan bijvoorbeeld worden bereikt door wisselende kapvormen en wisselingen in goot- en nokhoogten te combineren met een rustig en samenhangend kleurenpalet voor de gevels.



“KLEIN GOUDA”
Achtergrond:

- Markante plek in kom Provincialeweg en in hoofdstructuur Westergouwe.
- Eerder stads dan dorps.
- Compact wooneiland met stevige omranding.
- Dicht verkaveld, autoluwe binnenstraten.

Doelstelling:

- Referentie naar de binnenstad Gouda door middel van:
Suggestie van gegroeide aaneenschakeling.
Pandsgewijze opzet bouwblokken met pakhuizen.
Stoere gebouwen, in historiserende architectuur.
- Een Ons kent Ons woonmilieu met intimiteit en gezelligheid
waarin het leven op straat wordt gestimuleerd.

- Het maken van een stevige en robuuste omranding in antwoord op de aansluitende Provincialeweg.

Eis:

- Pandsgewijze opzet bouwblokken.
- Gevelopbouw met plint en dakrand.
- De toepassing van historiserende stijlkenmerken met verwijzing naar de binnenstad van Gouda. De stijlkenmerken worden niet voorgescreven, het is aan de architect en ontwikkelaar om met een eigen, overtuigende, interpretatie van de historiserende verwijzing te ontwikkelen.
- Samenhang tussen de verschillende bouwvelden in kleur, materiaal en gevelbehandeling.
- De toepassing van traditionele materialen (stenen dorpels, metalen muurafdekkers en hwa's)
- Smalle ondergeschikte dakkapellen.
- Gekapte appartementenblokken met diepe neaen en loaaia's.

De historiserende verwijzing naar de binnenstad van Gouda kan bijvoorbeeld worden bereikt door de toepassing van een afwisselend beeld met tuitgevels en mansarde kappen.



De appartementengebouwen in Stadswonen II maken deel uit van de bouwblokken of staan solitair in de noordelijke rand. Kleinere appartementengebouwen in de bouwblokken tonen zich als grote panden. Bij de solitair geplaatste appartementenblokken in de noordelijke rand wordt een beeld nagestreefd dat is geïnspireerd op de architectuur van pakhuizen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door uit te gaan van hellende dakvlakken, een verticale geleding in de gevels, diepliggende ramen en van buitenruimtes in de vorm van loggia's.



Appartementengebouwen die op zijn genomen in de bouwblokken tonen zich als grote panden.



3.2.3.1 **Ontwerp uitdagingen**

De diagonale hoofdstructuur verdeelt Stadswonen II in twee clusters waardoor het gevaar van een tweedeling kan ontstaan. In de planontwikkeling moet Stadswonen II als samenhangend geheel worden uitgewerkt. Samenhang is met name gewenst in de omranding en aan de diagonale as die Stadswonen II in tweeën deelt. De belangrijkste ontwerpogave binnen Stadswonen II ligt in het gestalte geven van de bebouwing aan weerszijde van de diagonale as die aansluit op de Burgemeester van Dijkensingel. Op dit belangrijke punt in Westergouwe, de ontmoeting van de Burgemeester van Dijkensingel met de parkzone, is een markante symmetrische opbouw gewenst die fungeert als poort naar de binnenwereld van Stadswonen II en die tegelijkertijd een overtuigende beëindiging vormt van de aansluitende parkzone. Een algemeen bijkomende uitdaging voor de uitwerking van de architectuur ontstaat door de grotendeels gebogen verkavelingsstructuur waarbij de gevelwanden gebogen, geknikt of als blok worden uitgevoerd. Hierbij moet het belang van een “vloeiende” begeleiding van de structuur voorop staan.

3.2.3.2 **Rooilijn**

In de omranding van de bouwblokken wordt uitgegaan van een doorlopende voorgevelrooilijn op 1,5 meter van de erfrens aan de voorzijde. Bij zijtuinen die aansluiten op de omranding van Stadswonen II wordt er uitgegaan van gemetselde tuinmuren in lijn van de voorgevels.

3.2.3.3 **Wandvorming**

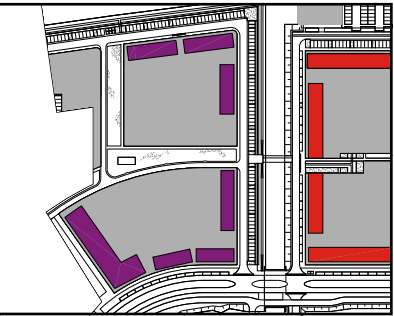
De Burgemeester van Dijkensingel wordt in Stadswonen II begeleid door een stevige bebouwingswand, die deels uit grondgebonden woningen bestaat en deels uit meergezinswoningen. Het beeld aan de Provincialeweg bestaat uit een robuust samenspel van aaneengesloten bouwblokken en vrijstaande appartementengebouwen. De ritmiek van de appartementenblokken dient over de gehele rand in samenhang te worden afgestemd op de onderlinge afstanden, bouwhoogten en verschijningsvorm. Voor de bebouwingswanden van de grondgebonden woningen kan van een gevarieerd beeld worden uitgegaan, met minimaal twee lagen en een kap, of drie woningen met een plat dak. Bij voorkeur worden de doorgangen naar de back-alleys overbouwd.

3.2.3.4 **Korrelgrootte en kapvormen**

De dakvorm in Stadswonen II is afgestemd op de ruimtelijke uitwerking van de verschillende bouwblokken waarbij woontypologie, korrelgrootte en massa leidend zijn. Aan de randen heerst een formele sfeer waarbij aaneengesloten stevige bebouwingswanden worden toegepast. In het binnengebied regeert een informele sfeer waarbij een wisselende kapenstructuur gewenst is. Er wordt uitgegaan van een pandsgewijze opbouw waarbij de korrelgrootte in de omranding groter is dan in het binnengebied.

3.2.3.5 **Gevelbehandeling**

In de omranding wordt uitgegaan van een samenhangende robuuste gevelbehandeling en een verticale geleiding. Bij appartementengebouwen wordt uitgegaan van een stoere uitstraling met stevige metselwerkwallen met diepe neggen en eveneens een verticale gevelgeleding. Aan de binnenstraatjes is de gevelbehandeling meer ontspannen, wisselend en zijn de gevels opener (grotere raamopeningen, meer glas).



De gewenste wandvorming in de omrandingen van Stadswonen II.

3.2.3.6 **Materialisering**

In de omranding wordt uitgegaan van metselwerk in roodbruine tinten. De ‘panden’ verschillen subtiel van kleur en geven Stadswonen II daarmee een stevig karakter. Aan de binnenstraatjes wordt eveneens uitgegaan van metselwerk, hier is het kleurenpalet aanmerkelijk breder: van licht geel of grijs tot donker rood. In aanvulling op metselwerk kan worden uitgegaan van gestuukte en betonnen gevelelementen. Er wordt uitgegaan van antracietgrijze dakpannen.

3.2.3.7 **Appartementen in de noordelijke omranding**

Voor deze appartementenblokken wordt uitgegaan van een opzet in vijf tot acht bouwlagen. Deze blokken tonen zich als solitaire gebouwen die het woonmilieu Stadswonen II meer body geven richting de Provincialeweg. De blokken staan voor of deels in de bouwblokken. Deze appartementenblokken worden geïnspireerd op architectuur en uitstraling van de kaaspakhuizen. Hierbij moet worden gedacht aan gekapte bouwvolumes uit een stuk met een robuuste metselwerkarchitectuur met geïntegreerde buitenruimtes.

3.2.3.8 **Aandachtspunten in de aansluiting van verschillende bouwvelden**

Bouwveld 12, 13 en 14 vormen samen Stadswonen II. Afstemming in de vormgeving en materialisering van de omranding van Stadswonen II is gewenst.

3.2.3.8 Erfafscheiding

Bij voortuinen wordt uitgegaan van Delftse stoepjes. De Delftse stoepjes worden op eigen terrein gerealiseerd door de ontwikkelaar. De vormgeving van de Delftse stoepen wordt voorgeschreven zodat er een rustig en samenhangend maar ook gevarieerd staatbeeld ontstaat.

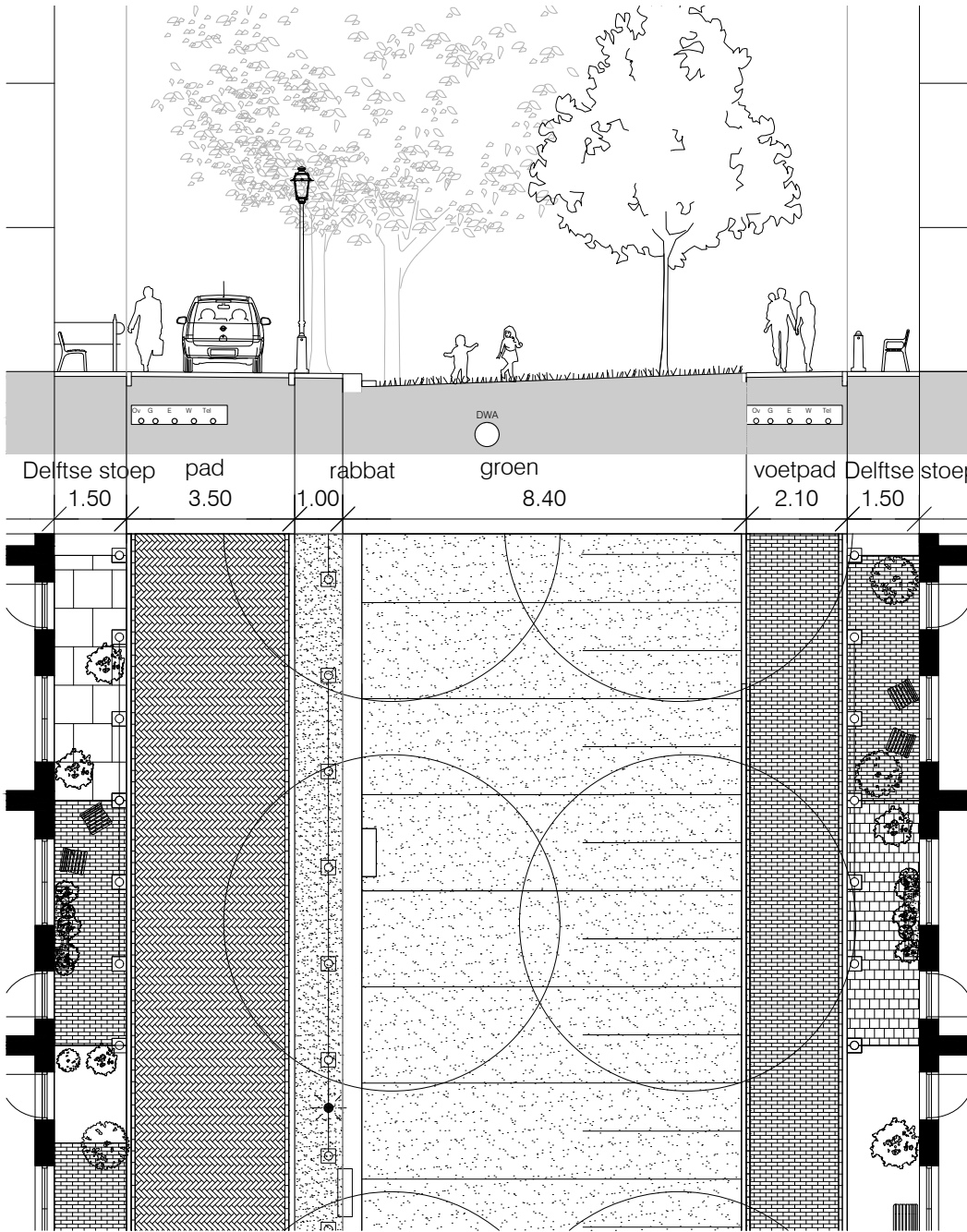
Hieronder worden puntsgewijs de verschillende te hanteren uitgangspunten opgesomd:

- Afwatering:** naar de straat
- Diepte:** 1,5 meter.
- Bestrating:**
 - Hardstenen tegels (of hardsteenlook) met een minimale afmeting van 60x60cm.
 - Gebakken klinkerbestrating.
 - Combinatie van hardstenen tegels en klinkerbestrating.
 - In ieder gevel per elke tweede Delftse stoep wisselen van bestrating.

- Erfafscheiding:**
 - Alphens betonpaaltjes (max hoogte 1 meter) in combinatie met ketting of vierkante staf (RAL 6012) aan voorzijde en op zijdelingse erfgrens.
 - Spijlenhekwerk (RAL 6012) (max hoogte 1 meter) aan voorzijde en op zijdelingse erfgrens.
 - In iedere gevel per elke tweede Delftse stoep wisselen van erfafscheiding.

Zijtuinen die aansluiten op omranding van het woonmilieu worden afgeschermd door middel van gemetselde tuinmuren in lijn met de voorgevels en dus op 1,5 meter afstand van de straat.

Parkeergelegenheden centraal in de bouwblokken worden vanaf de straat aan het zicht onttrokken door de doorgang smal te houden of door deze te flankeren door gemetselde muren of door groen in combinatie met een hekwerk dat in zijn vormgeving aansluit op de erfafscheidingen die worden toegepast bij de Delftse stoepjes.



Erfafscheiding



Verharding









Indicatief sfeerbeeld van het oostelijke deel van Landschappelijkwonen met op de voorgrond de aansluitende BAL-zone en aan de westzijde de aansluitende parkzone.

3.3.1 WOONMILIEU LANDSCHAPPELIJKWONEN

3.3.1.1 Beschrijving op hoofdlijnen

Landschappelijkwonen kenmerkt zich door een kleine stedenbouwkundige korrel. In de straten zijn subtiele hoekverdraaiingen aangebracht waardoor lange zichtlijnen ontbreken en de openbare ruimte een intiem karakter krijgt. Doordat de straten smal zijn gehouden is er overal in Landschappelijkwonen veel ruimte voor groen om vanuit de woningen op uit te kijken, om doorheen te wandelen en om elkaar in te ontmoeten. In Landschappelijkwonen tref je geen doorgaande bomenlanen aan maar wordt uitgegaan van een gevarieerde inplant van verschillen- de boomsoorten die groepsgewijs in het groen staan. In Landschappelijkwonen is het landschap altijd dichtbij in de vorm van de BAL-zone en door de aangrenzende parkzone. Door de dooradering van deze structuren tot diep in de woonmilieus woon je hier echt aan het landschap. De landschappelijke inrichting zorgt voor een sterke eenheid van de twee woonbuurten waarin tegelij- kertijd ook sprake is van kleinschaligheid, asymmetrie en onregelmatige kenmerken. Dit verbond tussen eenheid en verscheidenheid speelt ook een belangrijke rol in de uitwerking van de woonvelden. Hierin wordt een samenhangend harmonieus karak- ter nagestreefd dat niet als eentonig, saai en repeterend wordt ervaren maar als een sterk raamwerk voor speelse variatie in vorm en gevelontwerp.

3.3.1.2 Ligging binnen WG III

Oostelijke deel: Het oostelijke deel van Landschappelijkwonen ligt ten zuiden van de verlengde Burgemeester van Dijkensingel en wordt aan de zuidzijde begrensd door de BAL-zone, aan de oostzijde sluit het met een watergang aan op WG-II (Tuinen II Zuid) en aan de westzijde op de Parkzone. Doordat dit deel van Landschappelijkwonen aan de noordzijde breder is dan aan de zijde van de BAL-zone lopen de bouwvelden naar het zuiden taps toe. Dit geeft mooie aanleidingen voor een gevarieerde, e verkavelingsopzet, met knikkende straatprofi- ielen en informele groene hoven als tussenruimte tussen de bouwvelden. Het plandeel sluit door twee duikers aan op de Burgemeester van Dijkensingel. Van hieruit wordt het cluster ontsloten met drie dwarsstraten, die aan de BAL-zone met elkaar worden verbonden. De woonvelden hebben een geknikte en taps toelopende structuur, waarmee het woonmilieu zich oriënteert op de BAL-zone.

Westelijke deel: Het westelijke deel van Landschappelijkwonen heeft een driehoekige hoofdopzet

die wordt bepaald door de diagonale richting van de aansluitende parkzone, door de BAL-zone en door de loop van de Burgemeester van Dijkensingel die hier parallel loopt aan de N456. Het plandeel wordt op twee punten ontsloten; eenmaal vanaf de Burgemeester van Dijkensingel en in een latere fase vanaf de zuidelijke hoofdontsluitingsweg. Omdat de ontsluiting vanaf de zuidelijke hoofdontsluitingsweg nog niet als onderdeel van WG- III wordt gerealiseerd, wordt er voorzien in een tijdelijke calamiteitenontsluiting door Parkwonen heen naar het oostelijke deel van Landschappelijkwonen. In het westelijke deel van Landschappelijkwonen lopen de buurtontsluitingswegen met de randen van het cluster mee: de weg naast de singel, de weg die aansluit op Parkwonen en de weg parallel aan de BAL-zone. Vanaf deze wegen lopen korte groene hoven naar het midden toe die het cluster verdelen in drie informele bou- wvelden. De twee bouwvelden die aansluiten op Parkwonen maken deel uit van WG-III. Het derde bouwveld wordt meegenomen in een latere bouwfase.

3.3.2.3 Openbaar gebied

Secundaire structuur: Landschappelijkwonen aan de straat of het hof; straatbeeld gericht op verblijfsk- waliteit en ontmoeting. Er wordt uitgegaan van een inrichting uitgaande van rood- roodbruine gebakken linkers.

Overgangen openbaar-privé: Voortuinen met hagen, achtertuinen met hagen of groene klimschermen afgezoomd.

Parkeren: Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost achter de rooilijnen, in klein- schalige koffers tussen de woningen of op binnenterrein achter de woningen. Het parkeren in de straten en hoven kan hierdoor beperkt blijven.

Groen: Bomen: geen doorgaande structuren maar boomgroepen, solitair op bijzondere plekken. Bomen ter voorkoming van te grote opwarming (hittestress). Beplanting bloeiend voor grotere biodiversiteit.

Water: Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd met open molgoten en wadi's in het groen.

Deze paragraaf moet in samenhang worden gelezen met de bijlage 'VO Inrichting openbare ruimte' uit deel I.



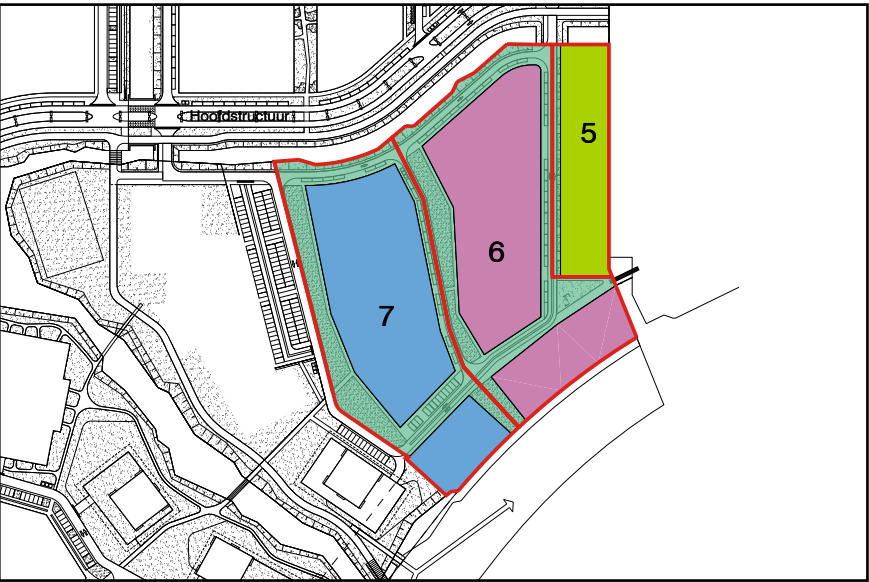
Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van het oostelijke deel van Landschappelijkwonen.

3.3.2.1 DASHBOARD LANDSCHAPPELIJKWONEN OOST

Bouwveld 5		
oppervlak totaal	4127	m2
bebouwbaar oppervlak	3528	m2
gebied grondverbetering	B1a	
bouwhoogtes	12	m
programmatische invulling	particuliere kavels (PO-kavels)	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	2,00	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	2	p

Bouwveld 6		
oppervlak totaal	14852	m2
bebouwbaar oppervlak	8918	m2
gebied grondverbetering	B1a	
bouwhoogtes	12	m
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,76	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	34	p

Bouwveld 7		
oppervlak totaal	14151	m2
bebouwbaar oppervlak	7825	m2
gebied grondverbetering	B1b	
bouwhoogtes	12	m
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,67	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied.	30	p



Verdeling van de bouwvelden

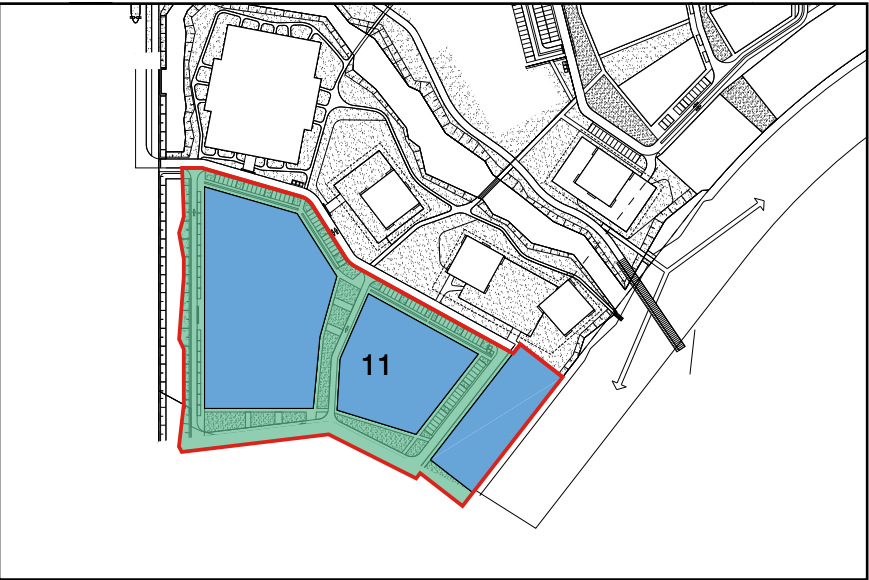
Indicatief sfeerbeeld van het westelijke deel van Landschappelijkwonen met op de voorgrond de aansluitende BAL-zone en aan de oostzijde de aansluitende parkzone.



3.3.2.2 DASHBOARD LANDSCHAPPELIJKWONEN WEST



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van het westelijke deel van Landschappelijkwonen.

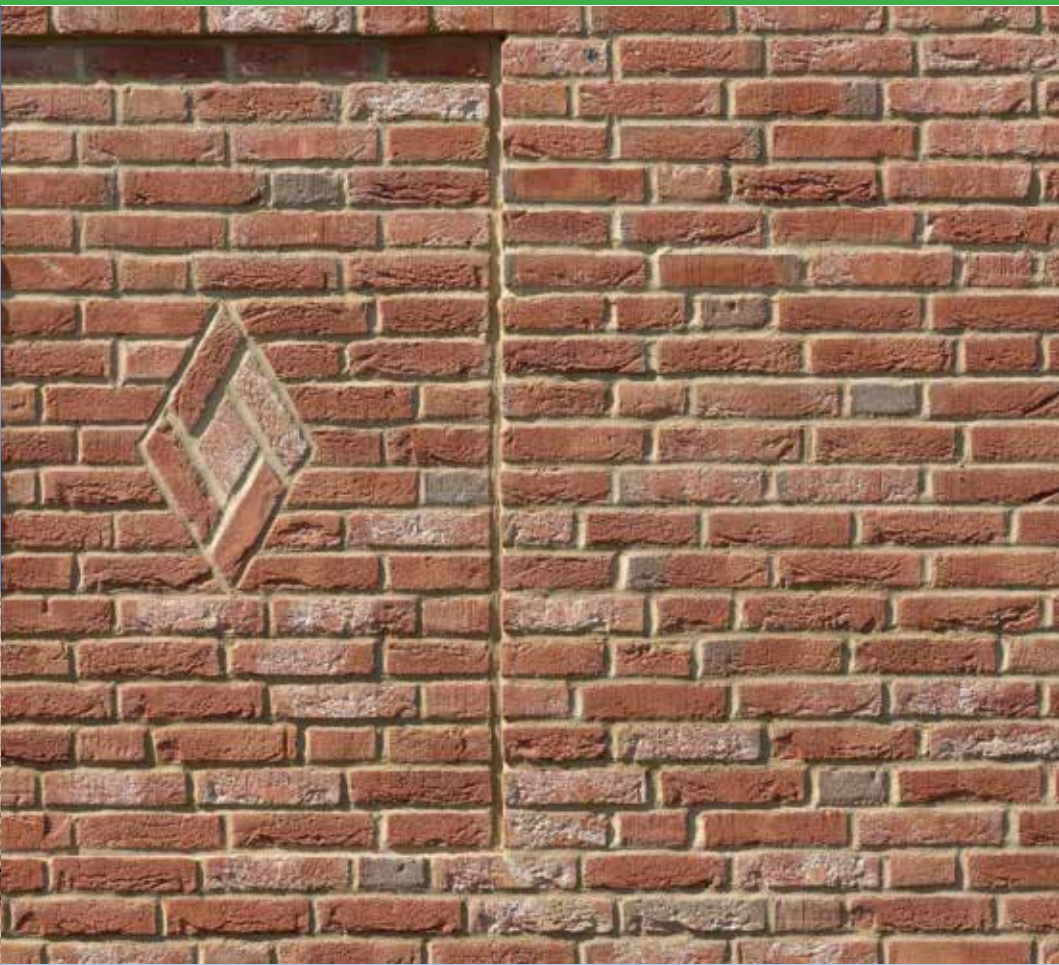


Bouwveld 11		
oppervlak totaal	22486	m2
bebouwbaar oppervlak	13281	m2
gebied grondverbetering	B2	
bijzonderheden grondverbetering	grootschalige bodem toepassing in bouwveld 11a.	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
programmatische eisen		
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,64	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	36	p

Verdeling van de bouwvelden



Terugkerende versieringen in de gevel versterken de ambachtelijke uitstraling van Landschappelijkwonen oost. Denk hierbij bijvoorbeeld aan patronen in het metselwerk of aan het toepassen van houten elementen in de gevel.



Doel is een speels en romantisch beeld, ook in de volumeopbouw van de woningen. Om dit te bereiken kan bijvoorbeeld worden gewerkt met naar beneden doorlopende kappen.



De gewenste speelse en romantische uitstraling kan bijvoorbeeld tot uitdrukking worden gebracht door afwisselingen in gevelopeningen en door een suggestie te wekken van een gegroeide aaneenschakeling van woningen.



3.3.3

BEELDEISEN LANDSCHAPPELIJKWONEN

3.3.3.1 **Bouwveld 7, exclusief BAL-woningen** **ENGELSE ARCHITECTUURSTIJL Geïnspireerd op “TUDOR”**

Achtergrond:

- Informele stedenbouwkundige opzet met knikkende straten en korte zichtlijnen.
- landschappelijk karakter met veel groen en smalle straatprofielen.
- Kleine stedenbouwkundige korrel.
- Ruim verkaveld met veel landschappelijk groen voor de deur.

Doelstelling:

- Ondersteuning kleinschalige stedenbouwkundige opzet door referentie naar Engelse Tudorstijl.
- Een informele kleinschalige bebouwingsopzet.
- Suggestie van gegroeide aaneenschakeling.
- Een woonmilieu met een romantisch karakter.

- Sterke samenhang in kleur en detaillering, variatie in volumeopbouw en gevelontwerp.
- Onderscheidend (woningniveau), Statigheid, Individualiteit, Voornaamheid

Eis:

- Wisselende kaprichtingen.
- Speelse opbouw gevels met veel variatie en weinig repetitie.
- Toepassing van sprekende bouwkundige elementen zoals bijvoorbeeld dakoverstekken, omrandingen, bloemkozijnen, schoorstenen, erkers.
- Het incidenteel toepassen van lagere goothoogte door het laten doorzakken van de kap.
- Het incidenteel toepassen van versieringen in het metselwerk.
- Dakkapellen ondergeschikt in de dakvlakken of als onderdeel van de gevel.

De gewenste Tudorstijl kenmerkt zich door een sterke eenheid in kleur, materialisering en detaillering en tegelijkertijd door een speelse romantische uitwerking binnen dit kader. De gewenste eenheid kan worden bereikt door te kiezen voor een beperkt kleurenpalet en door bij alle woningen van dezelfde detaillering uit te gaan van de verschillende bouwkundige elementen. De speelse en romantische uitstraling kan bijvoorbeeld worden bereikt door te werken met asymmetrie en uitvergrootte bouwkundige elementen zoals gemetselde schoorstenen.



Er wordt uitgegaan van sprekende bouwkundige elementen zoals in dit voorbeeld in de vorm van uitbundige dakoverstekken.



Wisselende kaprichtingen zorgen voor een informeel "straatbeeld".



Door incidenteel uit te gaan van een verlaagde goot en/of de toepassing van hout in de gevel wordt het landschappelijke karakter versterkt.



Er wordt uitgegaan van een gegroeide aaneenschakeling van verschillende panden, bijvoorbeeld door wisselingen toe te passen in kaprichting en door elk bouwvolume een eigen kleur te geven en een eigen gevelinvulling. In het straatbeeld spelen de verschillende bouwkundige elementen een belangrijke rol. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dakranden, dakkapellen en versieringen in het metselwerk.

3.3.3.2 **Bouwveld 6 en 11 en BAL-woningen bouwveld 7**

Achtergrond:

- Informele stedenbouwkundige opzet met knikkende straten en korte zichtlijnen.
- landschappelijk karakter met veel groen en smalle straatprofielen.
- Kleine stedenbouwkundige korrel.
- Ruim verkaveld met veel landschappelijk groen voor de deur.
- Hogere marktsegment

Doelstelling:

- Ondersteuning kleinschalige stedenbouwkundige opzet door referentie naar het Oud Hollandse dorp.
- Een informele kleinschalige bebouwingsopzet.
- Suggestie van gegroeide aaneenschakeling.

- Sprekende bouwkundige elementen.
- Variatie in volumeopbouw en gevelontwerp.
- Ons kent ons woonmilieu maar wel met een zekere voornaamheid.
- Een woonmilieu met een romantisch karakter.

Eis:

- Wisselende kaprichtingen
- Speelse opbouw gevels met veel variatie en weinig repetitie.
- Toepassing van sprekende bouwkundige elementen zoals bijvoorbeeld: dakoverstekken, omrandingen, bloemkozijnen, schoorstenen erkers.
- smalle dakkapellen.
- Incidenteel toepassen van lagere nok- en goothoogte.

3.3.3.3 **Ontwerpuitdagingen**

In Landschappelijkwonen bestaat de opgave primair uit het vertolken vanvan een romantisch ‘DNA’, met een informele vriendelijke sfeer, kleinschalig karakter en een divers aanbod aan verschillende woningtypes. De uitstraling gaat gepaard met een grote mate van individualiteit ten aanzien van de woningen en aandacht voor details in de geveluitwerking. Bijzondere aandacht gaat uit naar de bebouwingranden die aansluiten op de Burge-meester van Dijkensingel en op de parkzone en het daarin opgenomen scholencluster. De kunst is om in deze randen een karakter te verenigen met toch een zekere stevigheid, die rechtdoet aan de maat en schaal van de aansluitende ruimten.

3.3.3.4 **Rooilijn**

Bouwvolumes staan parallel of haaks op de openbare ruimte georiënteerd. Er wordt gewerkt met verspringende rooilijnen.

3.3.3.5 **Materialisering**

Er wordt gekozen voor een samenhangend pallet aan kleuren en materialen:

- Voor de gevels wordt uitgegaan van metselwerk combinatie met hout;
- Voor de daken wordt uitgegaan van ceramische dakpannen in grijs tinten, eventueel in combinatie met rood of oranje om accenten aan te brengen op bijzondere hoekpunten. In aanvulling op ceramische dakpannen kan ook worden uitgegaan aan een rieten dakbedekking.
- Voor de kozijnen, draaiende delen, deuren en garages wordt per woonmilieu gekozen voor een kenmerkend en onderscheidend kleuren pallet.

3.3.3.6 **Korrelgrootte**

Geen lange monotone rijen maar een afwisselend beeld van verschillende gevelontwerpen die de indruk geven van een in de tijd gegroeide aaneenschakeling. De maximale korrelgrote is vijf woningen breed. Langere rijen kunnen wel voorkomen maar zijn in dat geval opgedeeld. Bij de BAL-woningen wordt uitgegaan van een losse bebouwingskorrel met verspringende rooilijnen, bij langere rijen wordt uitgegaan van samengestelde bouwvolumes.

3.3.3.7 **Kapvormen**

Er wordt uitgegaan van een gekapte beëindiging van hoofdbouwvolumes en van, op het hoofdbouwvolume aansluitende, ondergeschikte bouwdelen. Het kappenlandschap geeft een gevarieerd en asymmetrisch beeld met wisselingen in oriëntatie en, bij voorkeur, met wisselingen in goot- en nokhoogte. Er wordt uitgegaan van zadeldaken met afwisselingen tussen dakvlakken parallel aan en haaks op de openbare ruimte. De BAL-woningen mogen met een plat dak worden uitgevoerd.

3.3.3.8 **Gevelbehandeling**

Er wordt uitgegaan van een romantische geveluitwerking uitgaande van:

- Asymmetrie en gegroeide aaneenschakeling.
- Gearticuleerde bouwkundige elementen zoals bijvoorbeeld verbijzonderingen rondom gevelopeningen, mastgoten, plinten en erkers en gemetselde schoorstenen.
- Variaties in metselwerkverbanden en de toepassing van hout in de gevel

3.3.3.9 **Aandachtspunten in de aansluiting van verschillende bouwvelden**

Bouwweld 5, 6 en 7 vormen samen het oostelijke deel van Landschappelijkwonen. Hoewel voor bouwweld 6 en 7 wordt uitgegaan van verschillende beeldeisen, respectievelijk 3.3.3.2 en 3.3.3.1, is afstemming in de uitwerking gewenst. Om zo tot een samenhangende uitwerking te komen.



3.3.4.1

INSPIRATIEBEELDEN WONEN OOST







De gebouwen in de parkzone worden een ruimtelijk ensemble en worden in samenhang uitgewerkt.

3.4.1

3.4.1.1 Beschrijving op hoofdlijnen

Parkwonen maakt deel uit van het groene raamwerk van Westergouwe en van het kloppende Hart van de wijk, waarin alle gemeenschappelijke functies worden samen-gebracht en waar wijkbewoners elkaar ontmoeten. Centraal door de Parkzone me- andert een brede watergang die verbonden is met de watergangen die aansluiten op de Burgemeester van Dijkensingel. Kenmerkend voor Parkwonen is de campusachtige setting waarin de verschillende gebouwen als losse objecten in een groene parkruim- te staan. De parkruimte heeft een openbaar karakter en is in zijn geheel autovrij. Door de parkruimte lopen verschillende langzaamverkeersroutes die Parkwonen verbinden met de omliggende woonmilieus. In het oostelijke deel van Parkwonen wordt het scholencluster ingepast en een gebouw met zorgappartementen. In het westelijke deel van Parkwonen is ruimte voor appartementen met een prachtig uitzicht en voor een cluster grondgebonden woningen.

3.4.1.2 Ligging binnen WG III

Parkwonen ligt opgespannen tussen Landschappelijkwonen en sluit aan de zuidzijde aan op de BAL-zone. Aan de noordzijde sluit Parkwonen aan op de Burgemeester van Dijkensingel en op het woonmilieu Stadswonen II. Het oostelijke deel van Parkwonen deelt zijn ontsluiting voor autoverkeer met het oostelijke deel van Landschappelijkwonen. Vanaf de aansluiting op de Burgemeester van Dijkensingel loopt een buurtontsluitingsweg richting de BAL-zone. De buur- tontsluitingsweg wordt uitgevoerd in twee richtingen en valt deels samen met de parkeervoorzieningen voor het scholencluster. Direct ten zuiden daarvan loopt de weg door om daar aan te sluiten op de buurtontsluitingsweg parallel aan de BAL-wo- ningen in het oostelijke deel van Landschappelijkwonen. Het westelijke deel van Parkwonen deelt zijn ontsluiting voor autoverkeer met het westelijke deel van Landschappelijkwonen. Vanaf de aansluiting op de Burgemeester van Dijkensingel loopt een buurtontsluitingsweg naar de BAL-zone toe. De buurtont- sluitingsweg wordt uitgevoerd in twee richtingen. Aansluitend op de woonvelden in Landschappelijkwonen worden haakse parkeerplaatsen toegepast die grotendeels bedoeld zijn voor de parkeerbehoefte vanuit Parkwonen II.

WOONMILIEU PARKWONEN I

3.4.1.3 Openbaar gebied

Secundaire structuur:

Het beeld is “Wonen-in-het-park”. De auto blijft aan de rand en komt het park niet (zichtbaar) in. Het park wordt rijk beplant met bomen, dicht langs de ontsluitings- weg en open aan de kant van de meanderende watergang. Het park is in zijn geheel openbaar toegankelijk en het domein van de voetganger/fietser. Het park kent een overwegend natuurlijk karakter.

In de ontsluitende straten in de randen wordt uitgegaan van een inrichting uitgaande van rood-roodbruine gebakken linkers.

Overgangen openbaar-privé:

Alleen bij het cluster grondgebonden woningen is sprake van een fysieke overgang in de vorm van een Delftse stoep, de zijtuinen worden afgewerkt met gemetselde tuinmuren. Appartementenblokken staan vrij in de groene ruimte. Buitenruimtes zijn balkons, ook op de eerste woonlaag.

Parkeren:

in gebouwde voorzieningen dicht langs de ontsluitingsweg en ruimtelijk opgevangen met een groene taludafwerking.

Groen:

Groene afzoming van het park langs de ontsluitingswegen en open langs het water. Natuurlijke vegetaties, bloeirijk grasland, hoge biodiversiteit en “onzichtbaarheid” van de parkeervoorzieningen. Wonen in een welvend groen landschap.

Water:

Hemelwater bufferen op de daken van de parkeervoorzieningen, infiltreren in de ondergrond en overstorten op de brede watergang. In het overige verharde gebied water zichtbaar afvoeren en bufferen/infiltreren waaronder de parkeervlakken bij de school en het Sportveld dichtbij de school.

Deze paragraaf moet in samenhang worden gelezen met de bijlage ‘VO Inrichting openbare ruimte’ uit deel I.



Indicatieve voorbeelduitwerking van Parkwonen

3.4.2

Bouwveld 7		
oppervlak totaal	15123	m2
bebouwbaar oppervlak		m2
gebied grondverbetering	B3	
bouwhoogtes		11 b.l.
programmatische invulling	scholencluster	
parkeernorm	school: 1p/leslokaal BSO: 0 p/100m2BVO Welzijn: 2 p/100m2BVO Peuterwerk: 2p/100m2BVO Sportzaal: 0 p /100m2BVO Halen en brengen: 1p/70 leerlingen	
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	92	p

Bouwveld 8		
oppervlak totaal		m2
bebouwbaar oppervlak		m2
gebied grondverbetering	B3	
bouwhoogtes		11 b.l.
programmatische invulling	meergezinswoningen sociaal	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	samengebruik beschikbare parkeerplaatsen Bouwveld 7 (parkwonen I) op basis van dubbelgebruik.	
		p

Bouwveld 9		
oppervlak totaal	5575	m2
bebouwbaar oppervlak	2034	m2
maximale footprint hoofdbouwvolume	550	m2
gebied grondverbetering	B2	
bouwhoogtes		13 b.l.
programmatische invulling	appartementengebouw met maatschappelijke voorzieningen in plint	
generieke parkeernorm	0,60	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	11	p
parkeeroplossing eigen terrein	gebouwd	

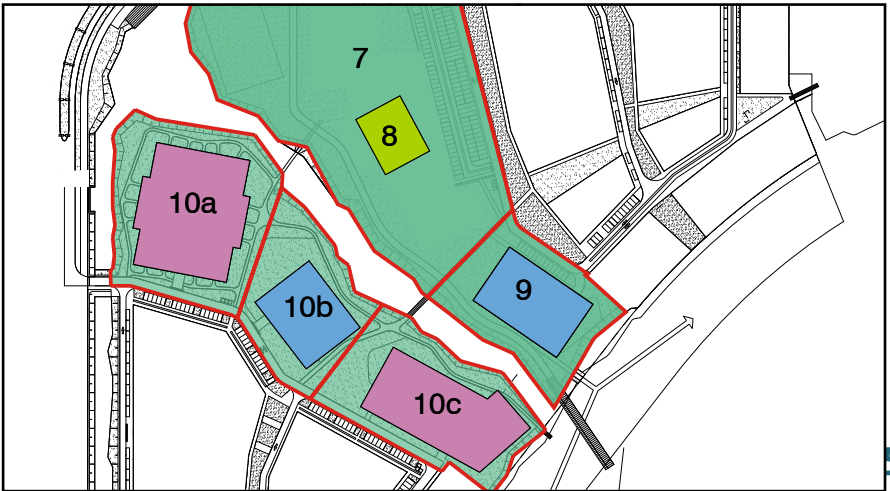
DASHBOARD PARKWONEN

Bouwveld 10A		
oppervlak totaal	8355	m2
bebouwbaar oppervlak	4047	m2
gebied grondverbetering	B2	
bouwhoogtes		11 b.l.
programmatische invulling	cluster met grondgebonden woningen	
programmatische eisen		28
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	6	p
parkeeroplossing eigen terrein	back alley of gebouwd	

Bouwveld 10B		
oppervlak totaal	4952	m2
bebouwbaar oppervlak	1786	m2
maximale footprint hoofdbouwvolume	850	m2
gebied grondverbetering	B2	
bouwhoogtes		11 b.l.
programmatische invulling	appartementengebouw	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	19	p
parkeeroplossing eigen terrein	gebouwd	

Bouwveld 10C		
oppervlak totaal	6849	m2
bebouwbaar oppervlak	3219	m2
maximale footprint hoofdbouwvolume	550 per appartementengebouw	m2
gebied grondverbetering	B2	
bouwhoogtes		11 b.l.
programmatische invulling	twee appartementengebouwen	
generieke parkeernorm	1,30	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	24	p
parkeeroplossing eigen terrein	gebouwd	

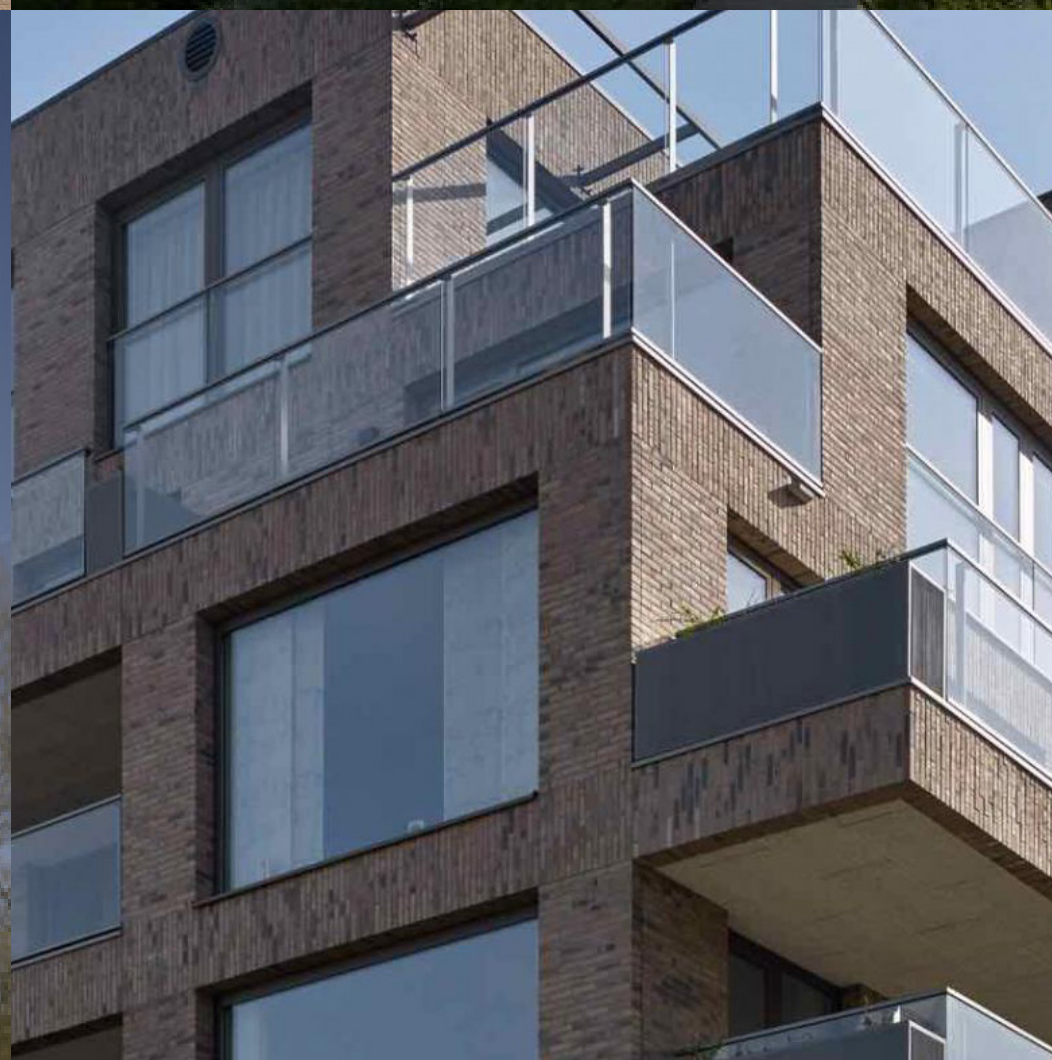
Bij bouwvelden 10A, 10B en 10C wordt uitgegaan van een reductie op de parkeer-norm door de toepassing van deelauto's.



Verdeling van de bouwvelden



De horizontale gevelbanden lopen door in de balkons. Bijvoorbeeld door de omranding van de balkons mee te nemen in metselwerk of door de randen van het balkon door te zetten in de gevel.



3.4.3

ARCHITECTUURSTIJL: "Nieuwe HAAGSE SCHOOL"

Achtergrond:

- Campusachtige setting met gebouwen als losse objecten in het groen.
- Een autovrij en openbaar toegankelijke parkruimte.
- Grote alzijdige bouwvolumes.

Doelstelling:

- Rust in het totaalbeeld zodat de gebouwen opgaan in het landschap.
- Samenhang in kleur en detaillering zorgt ervoor dat de parkruimte op de voorgrond kan treden.
- Zorgvuldig vormgegeven alzijdige gebouwen uitgaande van metselwerk in lichte kleur in combinatie met licht gekleurde betonelementen.
- Combinaties van verticale en horizontale gevelgeleding zorgen voor rust en samenhang.

BEELDEISEN PARKWONEN

- parkruimte.
- Expressieve plastische baksteenarchitectuur.

Eis:

- Samenhang in kleur door een voorgeschreven materialenpallet bestaande uit licht gekleurde gemêleerde steensortering in combinatie met wit betonnen elementen.
- Samenhang in detaillering: er wordt uitgegaan van stevige, abstract vormgegeven, bouwvolumes met diepe neggen en verholten of in de gevel geïntegreerde hemelwaterafvoeren.
- Combinaties van verticale gevelopeningen met horizontale gevelbanden.
- Buitenruimtes van appartementen komen voort uit de horizontale gevelbanden en vallen binnen de maximale footprint van het hoofdbouwvolume
- In de bouwvolumes worden verspringingen meegenomen die zorgen voor expressiviteit en gevelplastiek.

Om een sterke samenhang te creëren tussen de verschillende gebouwen in Parkwonen wordt er gekozen voor metselwerkarchitectuur uitgaande van één type steensortering. De architectuurstijl is gebaseerd op de Haagse school en kenmerkt zich door een gevelbehandeling uitgaande van horizontale gevelbanden en een verticale geleding van de raamopeningen.

3.4.3.1 Ontwerp uitdagingen

In Parkwonen ligt de voornaamste uitdaging in het realiseren van voldoende groene verbindingen tussen de centraal gelegen watergang en het aan weerszijden aansluitende woonmilieu Landschappelijkwonen. Parkwonen moet ervaarbaar zijn als één ‘park’ met daarin een aantal losse objecten. Als de objecten te groot en te langgerekt worden ontworpen dan verdwijnt de eenheid van de Parkzone en verliest deze zijn kracht. In deze zin is het ontwerpen van een passende invulling voor het scholencuster cruciaal. Het schoolprogramma wordt zo compact mogelijk vormgegeven en er wordt gezocht naar slimme combinaties van programmaonderdelen waardoor het bebouwd oppervlak van het scholencuster wordt geminimaliseerd.

In het westelijke deel van Parkwonen ligt de uitdaging in het ontwerpen van het cluster met grondgebonden woningen. Het cluster moet dusdanig compact worden ontworpen, dat het ervaarbaar wordt als een object in het park, waartoe het zich moet losmaken van de bebouwingsrichtingen van de aansluitende bouwvelden van Landschappelijkwonen.

Een sportzaal is bij uitstek een gebouwdeel met blinde gevels. Het direct laten aansluiten hiervan op het maaiveld is daarom niet gewenst. De sportzaal wordt daarom geflankeerd door andere bouw delen met functies die wel gebaat zijn bij ontwikkelingen, dan wel wordt deze gerealiseerd als opgetild bouwvolume.

Bijzondere aandacht moet in de Parkzone uitgaan naar de plinten van de gebouwen. Deze moeten uitnodigend worden vormgegeven met veel gevelopeningen die de functies binnen verbinden met de groene buitenruimte. Blinde plintgevels moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen.

3.4.3.2 Parkeeroplossingen

De Parkzone is autovrij. Aan de oostzijde wordt uitsluitend geparkeerd op een grote parkeervoorziening bij het scholencuster en in de nabijheid van de woontoren aan de BAL-zone. Het parkeerterrein bij scholencuster voorziet in parkeerplaatsen voor het scholencuster maar middels dubbelgebruik ook voor de daar bovenop geprojecteerde sociale meergezinswoningen. In het wegdeel parallel aan de Burgemeester van Dijkensingel tussen het parkeerterrein en de duiker wordt voorzien in kiss&ride plekken. Bij elk appartementengebouw worden alle benodigde parkeerplaatsen, buiten die in het openbaar-gebied beschikbaar zijn, gebouwd opgelost onder het gebouw of onder

een deels opengewerkt dek (maximaal 50% open). Er wordt vanuit gegaan dat de gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld worden gerealiseerd. Om het woonmilieu Parkwonen een vriendelijk en kwalitatief hoogstaand karakter te geven worden de parkeervoorzieningen aan het zicht onttrokken middels het opplooien van het maaiveld. Deze ‘oeverwallen’ zijn een cruciaal onderdeel in de groene aankleding van Parkwonen en worden daarom meegenomen het inrichtingsplan (zie deel I bijlage inrichtingsplan openbare ruimte – SO BUITENRUIMTE PARKWONEN). In de de bouwvelden 9, 10b en 10c is hier rekening mee gehouden door hierbij een vrijheidsgraad op te nemen in de maatvoering.

Bij het cluster grondgebonden woningen wordt uitgaan van een back-alley.

3.4.3.3 Kapvormen

In de Parkzone wordt in de regel uitgaan van platte daken, eventueel incidenteel afgewisseld met kappen.

3.4.3.4 Geveluitdrukking

Combinaties van verticale geleding in raampartijen met horizontale gevelbanden.

3.4.3.5 Erfafscheiding

De overgang van openbaar naar privé verschilt in Parkwonen per gebouwd onderdeel. In alle gevallen geldt wel dat er een zorgvuldige en duurzame overgang naar het openbare parkgroen wordt gemaakt.

- Bij het scholencuster wordt rondom de buitenruimten uitgaan van een combinatie van groenblijvende hagen en hekwerken.
- Fietsenstallingen bij het scholencuster worden altijd omzoomd door groenblijvende hagen.
- Bij het appartementengebouw bepaalt de invulling van de plint de wijze waarop wordt omgegaan met de erfafscheiding:
- gebouwde parkeervoorzieningen worden geflankeerd door, in het inrichtingsplan van Parkwonen mee te nemen, opgeplooid maaiveld.
- bij eventuele appartementen die aansluiten op maaiveld wordt rondom buitenruimten uitgaan van lage hagen. Bij appartementen die aansluiten op maaiveld worden geen tuinen uitgegeven.

Bij grondgebonden woningen mogen lage hagen worden toegepast als afscheiding van de voortuinen. Achtertuinen van kopwoningen worden altijd afgeschermd middels gemetselde tuinmuren.

3.4.3.6 Bouwvolume en gevelplastiek

In algemene zin wordt er uitgaan van rechte en kubistische vormen.

Parkwonen is aan de zijde van de Burgemeester van Dijkensingel op zijn breedst en aan de zijde van de BAL-zone op zijn smalst. In de gebouwen in Parkwonen wordt dit verschil in ruimte geaccentueerd door aansluitend op de Burgemeester van Dijkensingel uit te gaan van lagere gebouwen met een groter grondoppervlak en naar de BAL-zone toe van steeds hogere gebouwen met een steeds kleiner grondoppervlak. Aan de BAL-zone zijn bouwhoogtes denkbaar tot 13 bouwlagen, aan de Burgemeester van Dijkensingel van 3 tot 5 bouwlagen. De relatie tussen bouwvolume en Parkwonen is per gebouw verschillend. In algemene zin geldt dat hoge gebouwen worden opgebouwd uit enkelvoudige bouwvolumes en dat gebouwen met een grote footprint juist gebaat zijn bij een complexere en

meer verrassende volume opbouw. Dit geldt bij uitstek voor het omvangrijke scholencuster. Denk hierbij aan:

- ten opzichte van elkaar verspringende volumes en hoekverdraaiingen.
- wijkende en verspringende rooilijnen waardoor de relatie tussen buiten en binnen spannender wordt gemaakt.
- combinaties van meer gesloten en transparante volumes.

Bij hoge gebouwen wordt er uitgaan van ranke bouwvolumes. Bijzondere aandacht gaat uit naar de hoofdentrees van het scholencuster deze sluiten op een overtuigende manier aan op de parkzone en hebben een betekenisvolle rol in het totale volumespel.

Woningen op de school worden altijd ondergebracht in eigen bouwvolumes die terug liggen ten opzichte van de bouwvolumes van de school om daarmee een te massaal karakter te voorkomen dat zich helemaal los zingt van de aansluitende bebouwing van Landschappelijkwonen.

Bij het cluster met grondgebonden woningen is het van belang dat het geheel zich laat lezen als een object in de parkruimte. Om deze reden moet er veel aandacht worden besteed aan de oplossing van de hoeken. Het cluster mag niet uiteenvallen in verschillende rijen woningen of in afzonderlijke woningen.





3.4.3.7 Aandachtspunten in de aansluiting van verschillende bouwvelden

De bouwvelden 7, 8, 9 en 10 (A-B-C) vormen samen de parkzone. De uitdaging voor de parkzone is om deze samen te smeden tot een overtuigende campus waarin het groene raamwerk in samenspel wordt gebracht met de daar in ontworpen losse objecten. Een campus met voldoende transparantie, waar de gebouwen echt in het park staan, waar mooie doorzichten in zijn ontworpen, waar de opbouw van hoog naar laag van cluster naar cluster is afgestemd en waar gebouwen op een spannende manier op elkaar reageren. De parkzone vraagt bij uitstek om afstemming in de planontwikkeling. Dit geldt voor het te ontwikkelen kleurenpalet maar zeker ook voor de volumeopbouw en de behandeling van de plinten.

3.4.4.1 Plot scholencluster

Op de tekening op de pagina hiernaast is de uitwerkingsplot weergegeven voor het scholencluster. De in dit hoofdstuk beschreven beeldeisen zijn, enkel voor deze plot, voorlopig van aard en zullen uiterlijk 1 juni 2021 worden geüpdatet.



Zicht op het binnengebied van het zuidelijke deel van Eiland II met de rijwoningen die aansluiten op de al gerealiseerde beleggershuur-rij-woningen.

3.5.1 WOONMILIEU EILAND II

3.5.1.1 EILAND II OOST Beschrijving op hoofdlijnen

De woningen aan de rand hebben een prachtig uitzicht over de verschillende niveaus die waarneembaar zijn in het landschap, oplopend van de Westergouweplas tot aan de Hollandsche IJssel. De bebouwing aan de rand bestaat uit wat langere rijen met op sommige plekken een onderbreking. De woningen aan de rand worden ontsloten middels een radiale wegstructuur die met de bebouwing meeloopt en op twee plekken aansluit op de hoofdontsluitingsweg. Tussen de randbebouwing en de centrale groene plek is ruimte voor een lossere bebouwingsopzet met tweekappers en/of vrijstaande woningen. Vanwege de radiale opzet liggen rijwoningen hier minder voor de hand.

Ligging binnen WG III

De oostelijke kop wordt aan de westzijde begrensd door de hoofdontsluitingsweg die vanaf Eiland I doorloopt naar het zuiden om daar uiteindelijk verbonden te worden met Eiland III. In het midden van het eiland buigt de hoofdontsluitingsweg om de groene kern van het eiland heen. Aan de oostzijde wordt de oostelijke kop begrensd door de Westergouweplas. Deze rand heeft een halfronde opzet, net zoals de oostelijke beëindiging van Eiland I.

3.5.1.2 EILAND II ZUID Beschrijving op hoofdlijnen

Het stratenpatroon geeft de zuidrand van Eiland II een gekartelde hoofdvorm met verschillende prachtige plekken aan het water. De waterrand is niet overal publiek toegankelijk, maar er zijn vanuit alle dwarsstraten steeds wel zichtlijnen op het water. Aan de waterrand wordt uitgegaan van particuliere kavels (PO-kavels) en van appartementengebouwen. Aansluitend op de toekomstige brug naar Eiland III wordt de bebouwingswand van de oostelijke kop deels doorgezet. Het stratenpatroon snijdt een aantal bouwvelden uit die aansluiten op de al gerealiseerde rijwoningen op Eiland II. De bedoeling is om de verkaveling met rijwoningen hier door te zetten.

Ligging binnen WG III

De Zuidrand van Eiland II wordt aan de oostzijde begrensd door de hoofdontsluitingsweg en de gerealiseerde rijwoningen en aan de west- en zuidzijde omringd door de Westergouweplas. De Zuidrand wordt ontsloten via vier dwarsstraten die vanaf de hoofdontsluitingsweg doorlopen naar de zuidelijke rand van het Eiland.

3.5.1.3 Inrichting openbaar gebied

Secundaire structuur:

De oostelijke kop van Eiland II krijgt twee radiale buurtontsluitingswegen. De eerste sluit aan op de bebouwing in de oostelijke rand. Deze buurtontsluitingsweg wordt aan de buitenzijde uitgevoerd met haaksparkeren met aansluitend op de percelen een trottoir. De tweede buurtontsluitingsweg sluit aan op de centrale groene ruimte. Deze heeft een smal profiel zonder trottoir, maar wel met enkele langspaarkeerplaatsen aan de zijde van de percelen.

De Zuidrand van Eiland II wordt ontsloten middels vier dwarsstraten op de hoofdontsluitingsweg. Deze dwarsstraten worden aan de zuidzijde met elkaar verbonden. Zichtlijnen vanuit de dwarsstraten op de Westergouweplas.

Er wordt uitgegaan van een standaard inrichting op basis van LIOR, waarbij de materialisatie van WG-I, uitgaande van betonnen tegels en straatklinkers in de kleuren grijs en antraciet, wordt doorgezet.

Overgangen openbaar-privé:

Groene voortuinen afgezoomd met hagen, achtertuinen grenzend aan het openbaar met hoge hagen of groene klmschermen.

Parkeren:

Traditionele straatprofielen met parkeren in de straat.

Groen:

Doorgaande groene structuren in de woonstraat. Informele boomgroepen in de centrale groene ruimte, aan de informele wandelroute naar de waterrand en bij plekken aan het water.

Deze paragraaf moet in samenhang worden gelezen met de bijlage 'Inrichting openbare ruimte' uit deel I.

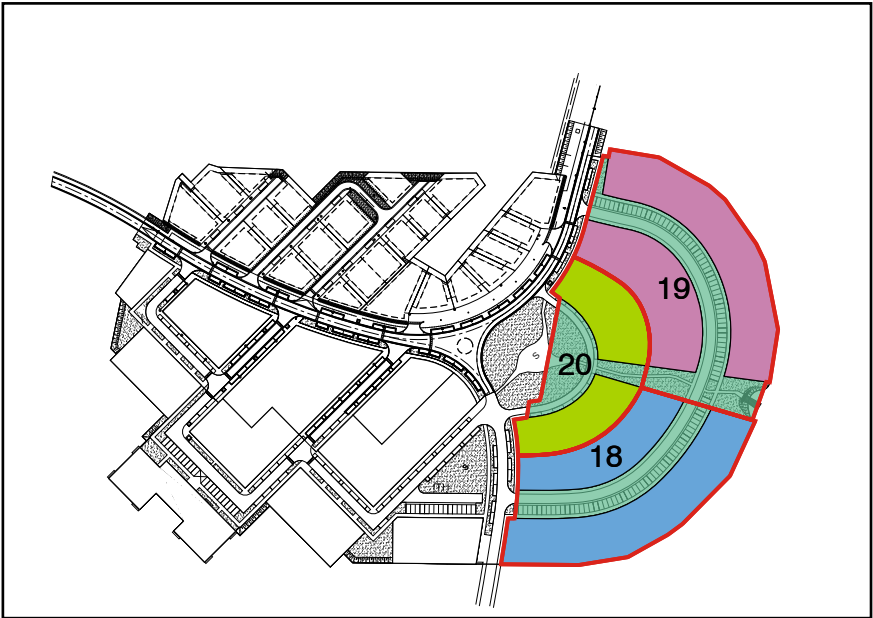
3.5.2.1

Bouwveld 18		
oppervlak totaal	7737	m2
bebouwbaar oppervlak	5904	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
programmatische eisen		
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,80	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	49	p

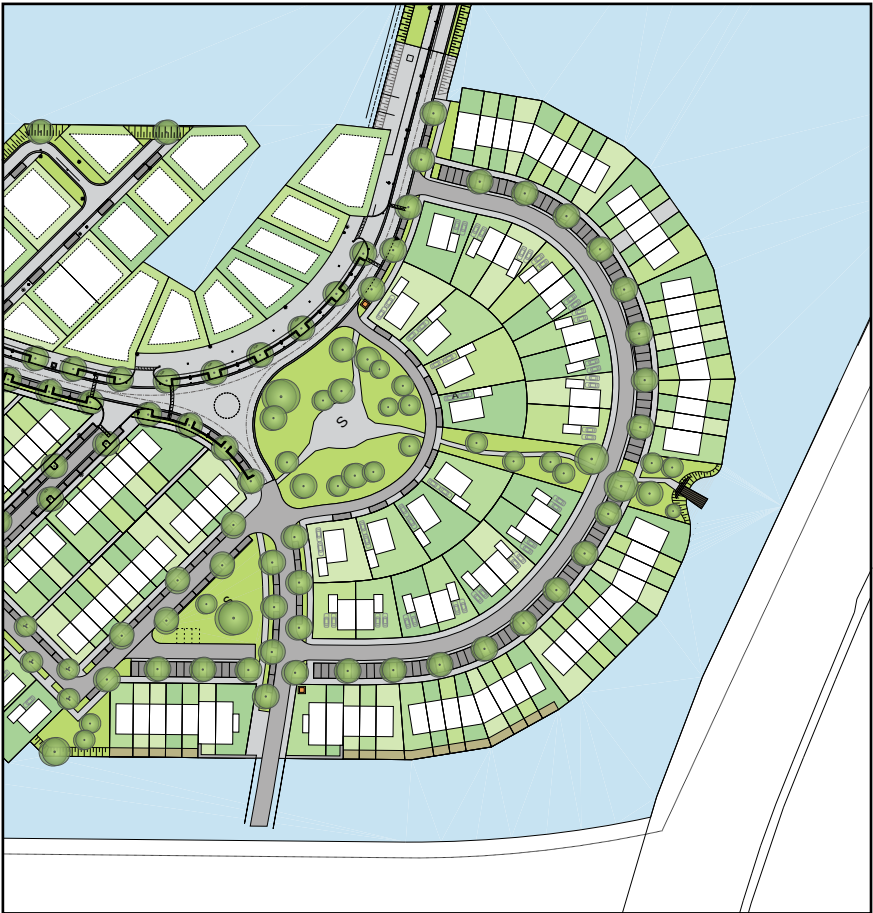
Bouwveld 19		
oppervlak totaal	9609	m2
bebouwbaar oppervlak	6506	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
programmatische eisen		
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,81	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	50	p

Bouwveld 20		
oppervlak totaal	4709	m2
bebouwbaar oppervlak	3165	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	particuliere kavels (PO-kavels)	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	2,00	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	6	p

DASHBOARD EILAND II OOST



Verdeling van de bouwvelden.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van het oostelijke deel van Eiland II.

3.5.2.2

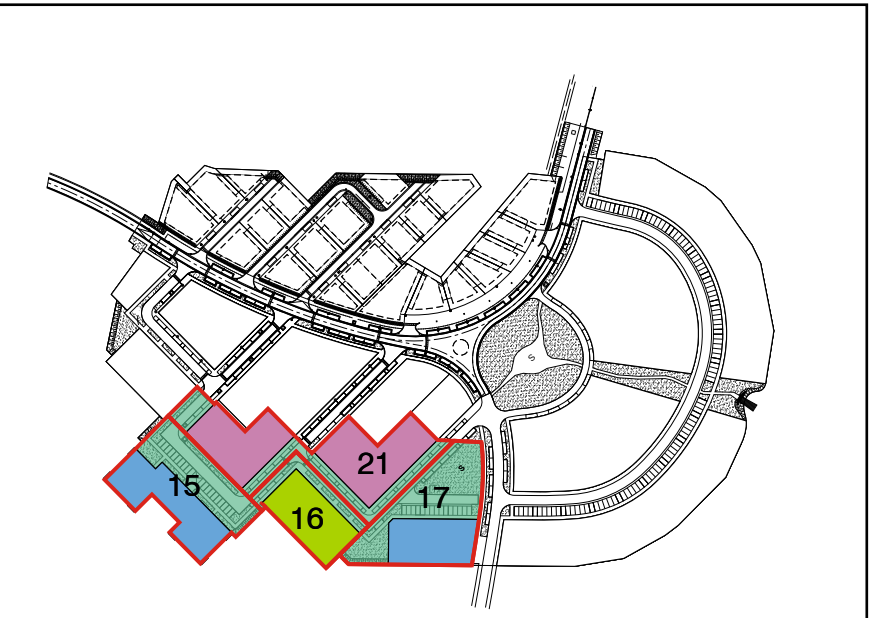
Bouwveld 15		
oppervlak totaal	3215	m2
bebouwbaar oppervlak	1482	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	6	b.l.
programmatische invulling	twee kleinschalige appartementengebouwen.	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,85	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	27,00	p
parkeeroplossing eigen terrein	gebouwd	

Bouwveld 16		
oppervlak totaal	1833	m2
bebouwbaar oppervlak	1274	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	particuliere kavels (PO-kavels)	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	2,00	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	3,0	p

Bouwveld 17		
oppervlak totaal	3090	m2
bebouwbaar oppervlak	1142	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,74	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	14	

Bouwveld 21		
oppervlak totaal	4014	m2
bebouwbaar oppervlak	2670	m2
gebied grondverbetering	D	
bouwhoogtes	12	m2
programmatische invulling	grondgebonden woningen	
gemiddelde parkeernorm o.b.v. proefverkaveling als basis voor verdeling openbare parkeerplekken	1,65	p/w
Parkeerplaatsen beschikbaar in openbaargebied.	41	

DASHBOARD EILAND II ZUID



Verdeling van de bouwvelden.



Indicatieve voorbeelduitwerking van de woonvelden van het zuidelijke deel van Eiland II.

Bij de tweekappers aan de binnenkant van Eiland II Oost wordt gekozen voor uit geleidingen bestaande hoofdbouwvolumes om daarmee een subtiele begeleiding van de gebogen straat te bewerkstelligen. Bijvoorbeeld zoals in dit voorbeeld door de combinatie van een kruiskap met een zadeldak en door de toepassing van kers en gevelsprongen.



3.5.3

BEELDEISEN EILAND II

3.5.3.1 EILAND II OOST

Achtergrond:

- Radiaal gevormde ontsluitingsweg met aan het water aaneengesloten bebouwing en aan de binnenzijde een losse bebouwingskorrel.
- Traditionele straatprofielen met parkeren op straat.
- Aantrekkelijk wonen aan de Westergouweplas.
- Samenhang met oostelijke rand Eiland I.

Doelstelling:

- Aansluiten op architectuurtaal Eiland I.
- Pandsgewijze opzet in omranding aansluitend op de pandsgewijze opzet van Eiland I.
- Samenhang en rust in lossere korrel aan binnenzijde.

- Subtiele begeleiding van de gebogen straat door geleiding van de bouwvolumes.

Eis:

- Pandsgewijze opzet in omranding door wisselingen in kleur, gevelbehandeling en kapvorm.
- Variatie in dakrandhoogte in omranding.
- Gevelsprongen in de omranding om lange rijen te breken.
- Geleden hoofdbouwvolumes bij de tweekappers aan binnenzijde als begeleiding van de straat.



De uitwerking van de architectuur sluit qua kleurenpalet, volumeopbouw en gevelontwerp aan op die van Eiland I. Er wordt uitgegaan van een combinatie van platte daken, zadeldaken en kruiskappen. Bij de langere bouwvolumes in de omranding wordt er een pandsgewijze opbouw nagestreefd die samenhangend moet zijn. Als inspiratie kan worden gekeken naar de bebouwing aan de Texellaan (beeld links of beeld rechts).





Voor de rijwoningen aan de binnenstraten wordt in de uitwerking van de architectuur en in de materialisering aangesloten op de reeds gerealiseerde Morgenwoningen.



3.5.3.2 EILAND II ZUID

Achtergrond:

- Korte straatjes haaks op hoofdontsluitingsweg, uitkijkend over Westergouweplas.
- Aansluitend op reeds gerealiseerde rijwoningen.
- Traditionele straatprofielen met parkeren op straat.
- Combinatie van rijwoningen aan binnenstraten met kavels en kleinschalig appartementencomplex in waterrand.

Doelstelling:

- Met rijwoningen aan binnenstraten aansluiten op gerealiseerde rijwoningen.
- Aansluiten op architectuurtaal Eiland I.

- Luxe uitstraling appartementencomplex met kleinschalig karakter.

Eis:

- Rijwoningen sluiten qua vormgeving, materialisering en kleur aan op gerealiseerde rijwoningen.
- Bij rijwoningen combinaties van zadeldaken afgewisseld met kruiskappen.
- Gekapte beëindiging appartementencomplex met hellingshoek kap aansluitend op de rijwoningen.
- Gelede volumeopbouw appartementencomplex opgebouwd vanuit de gekapte beëindiging.
- Opdeling appartementencomplex in twee kleine bouwvolumes met doorzicht tussen beiden.
- Royale buitenruimtes met een luxe uitstraling.

Het appartementengebouw aan de Westergouweplas krijgt een luxe uitstraling die goed aansluit op de architectuur van Eiland I, maar die ook doet denken aan de architectuur van buitenplaatsen. De verwijzing naar de architectuur van buitenplaatsen kan bijvoorbeeld worden bereikt door uit te gaan van een markante gekapte beëindiging van het hoofdbouwvolume en van royale, als veranda vormgegeven, buitenruimtes zoals in onderstaande referentiebeeld en het beeld direct links.





Indicatief sfeerbeeld van de oostelijke omranding van Eiland II met in het midden de verbinding tussen de oever en de centrale groenruimte.

3.5.3.3 Ontwerp uitdagingen

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de bebouwing die aansluit op de toekomstige brug naar Eiland III. Het is de bedoeling dat de bebouwing aan weerszijden van de brug op een markante manier uitdrukking geeft aan de aanlanding van de brug. Op deze plek wordt uitgegaan van hogere bebouwing, in (minimaal) vier lagen, en een min of meer symmetrische hoofdropzet ten opzichte van de as van de brug. De kopwoningen in vier lagen krijgen een harde kade als aansluiting op het water, die als aanlanding van de brug doorloopt onder de brug. Deze harde kade krijgt dezelfde uitwerking en materialisering als de kademuur op Eiland I.

3.5.3.4 Kapvormen

In de rand van de oostelijke kop wordt geen specifieke kapvorm voorgeschreven. Wel wordt een gevarieerd silhouet verwacht. In de bouwvelden die aansluiten op de reeds gerealiseerde rijwoningen wordt uitgegaan van zadeldaken en kruiskappen.

3.5.3.5 Wandvorming

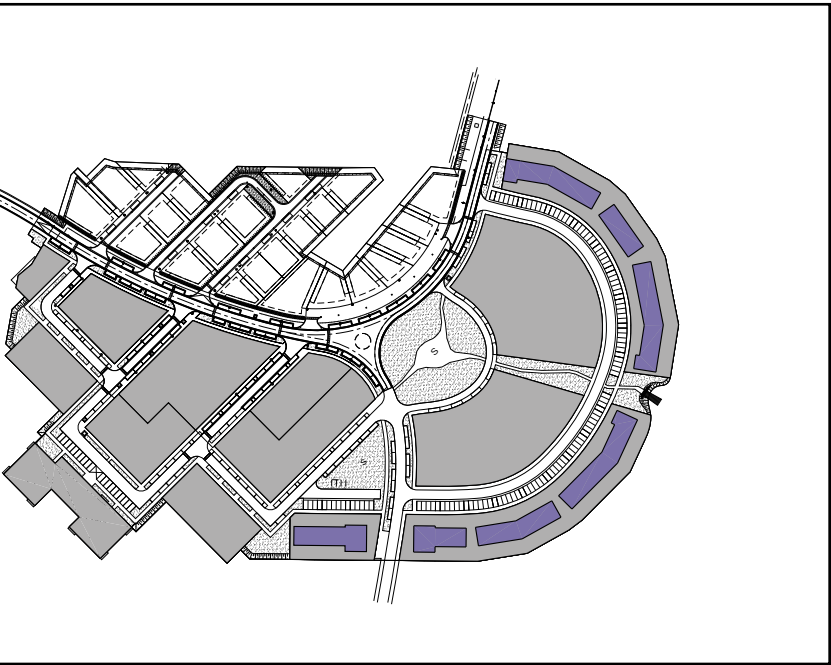
De rand van de oostelijke kop vormt een doorgaande wand, er wordt uitgegaan van een samenhangende compositie van korte losstaande rijen of van langere geknikte rijen. Bij de aansluiting op de brug naar Eiland III en bij de groene doorbreking van de wand wordt een bijzondere markering verwacht.

3.5.3.6 Aandachtspunten in de aansluiting van verschillende bouwvelden

De rand van de oostelijke kop van Eiland II is onderverdeeld in drie bouwvelden: 17, 18 & 19. De kunst wordt om, net als op Eiland I tot een samenhangend bebouwingswand te komen die één verhaal vertelt.

De beoogde appartementengebouwen liggen op een zeer prominente plek aan de Westergouweplas. Hier wordt een luxe uitwerking verwacht met royale balkons. De

kunst is om het programma in maat en schaal aan te laten sluiten bij de voor het overige grondgebonden bebouwing. Het verdient de voorkeur uit te gaan van kleinschalige appartementengebouwen met maximaal circa 15 woningen.



De gewenste samenhang in de omrandingen van Eiland II oost





618.103.70
15 JULI 2020

