

6^e VOORONTWERP

BEELDKWALITEIT W O N I N G E N DE BUITENMATEN

ARNHEM

20 september 2012 – jo crepain architect nv



inhoud

inhoud	2	specifieke regels voor de Gaarden 1	21
kwaliteitsbewaking door supervisie van een Quality-team	3	specifieke regels voor de Gaarden 2	21
bouwprogramma en woonmilieu	5	referenties de Gaarden	22
algemeen opzet beeldkwaliteit woningen	7	opzet van de woningen in de Hagen	23
algemene vuistregels voor de opmaak van de woningen	9	referenties de Hagen	26
overzicht van de plandelen en woonsferen	17	verdere aandachtspunten	27
opzet van de woningen in de Gaarden	19	colofon	28
algemene regels	19		

kwaliteitsbewaking door supervisie van een Quality-team

Op de grens van de stad Arnhem en het oeverwallenlandschap van de Rijn wordt de villawijk De Buitenmaten ontwikkeld. Het ontwerp van de wijk wordt gekenmerkt door een sterke ruimtelijke samenhang van gebiedseigen groenstructuren, infrastructuur en bebouwing. Het plangebied ligt in een groene zone tussen Rijkersweerd en Vredenburg en grenst aan de Mooieweg, Erasmussingel en Huissense dijk.

De Buitenmaten wordt door zijn ligging en het behoud van het groen kader ontwikkeld tot een voor de Betuwe nieuw en uniek natuurlijk woonmilieu.

In dit deel worden de beeldkwaliteiten, uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad in het proces van supervisie voor alle woningen gelegen in het plangebied De Buitenmaten.

De rol van het beeldkwaliteitsplan is als volgt te omschrijven: 'In een beeldkwaliteitsplan wordt de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied beschreven'.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Voor zaken als massa, detaillering, materialen en kleurgebruik kunnen randvoorwaarden in een beeldkwaliteitsplan nauwkeurig worden geformuleerd. Kenmerkend voor het beeldkwaliteitsplan is dat er politieke besluitvorming plaatsvindt over kwaliteitscriteria.

Hierdoor ontstaat zowel voor het beleid als voor advisering een kader.

Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee in feite een verbinding tussen het stedenbouwkundig plan en de advisering met betrekking tot bouwinitiatieven.

Er is ingezet op een kwaliteitsbewaking waarin de hier geformuleerde uitgangspunten zoveel mogelijk het karakter hebben van een uitgangspunt en niet van een regel. Van belang is dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden geïnspireerd en dat hierbij tevens de individuele en bijzondere woonwensen van de uiteindelijke bewoners worden gestimuleerd.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit algemene voorschriften die gelden voor alle woningen en aanvullende voorschriften per plandeel die van toepassing zijn op de woningen in het betreffende plandeel. Hiermee wordt bereikt dat ook plaatsgebonden uitgangspunten richtinggevend worden in het woningontwerp.

Het stedenbouwkundig plan voor De Buitenmaten legt de basis voor een rijkgeschakeerde woonwijk waarin iedere nieuwe woning een aanwinst is en iedere bijzondere woonwens een welkome aanvulling.

Het plan is ontworpen als een 'harmonisch samenspel' van **natuurlijke** en **architecturale elementen** en waarin van de deelnemende architecten wordt gevraagd voeling te hebben met beide aspecten en te reageren op de bijzondere eigenschappen van iedere plek in het plan op basis van de specifieke en de algemene voorschriften.

Alle woningen worden door hetzelfde Quality-team gesuperviseerd voor de overdracht

van kennis over het plan, als een stimulans voor kwaliteit en in het streven naar samenhang in de hele wijk.

De kennis van het stedenbouwkundig en het beeldkwaliteitsplan worden zo overgedragen aan de toekomstige bewoners en hun architecten. Hierdoor worden de bijzonderheden en eigenschappen van het plan en de kavel toegelicht en afgeslemd op de specifieke wensen van de betrokken bewoners.

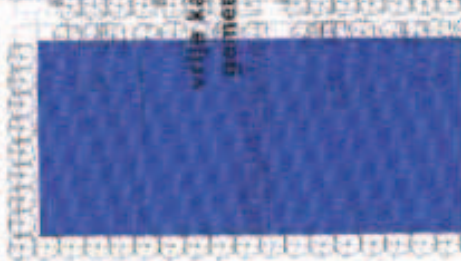
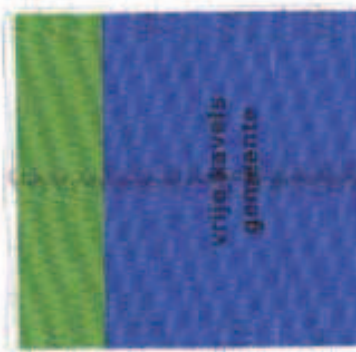
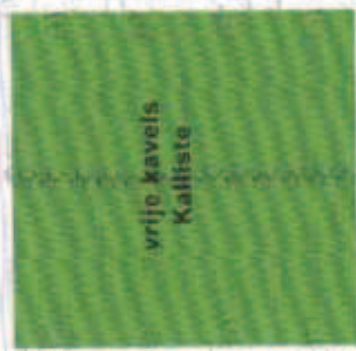
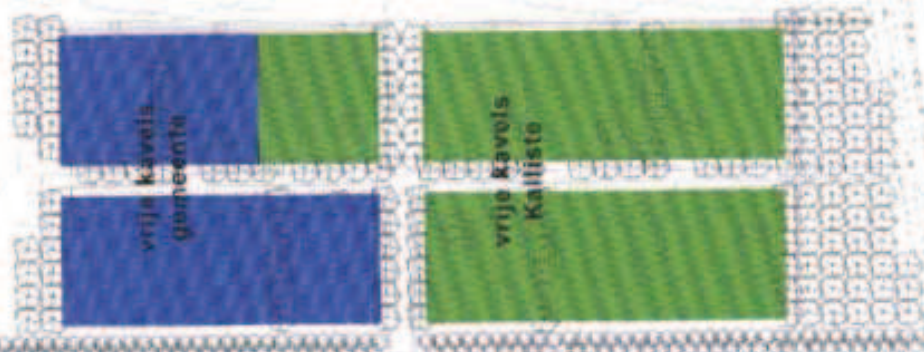
De mogelijkheden van het stedenbouwkundig plan kunnen op deze manier ten volle worden benut.

Door het stimuleren van een persoonlijke interpretatie van de geformuleerde randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan draagt iedere woning bij aan de rijke schakering van woningen in De Buitenmaten. Supervisie is daarom door de sterk persoonlijke benadering naast een toetsend ook een sturend en inspirerend proces voor de betrokken ontwerpers en hun opdrachtgevers.

Verder wordt door de supervisie de samenhang in het Stedenbouwkundig plan bewaakt.

De geformuleerde kaders bieden veel ruimte en mogelijkheden voor het individueel opdrachtgeverschap.

De eenvoud van en de beperking in middelen, mogelijkheden en materialen die in dit beeldkwaliteitsplan worden voorgesteld, passen in het streven om te komen tot een sterke samenhang in de wijk.



1

bouwprogramma en woonmilieu

aantal woningen

In overeenstemming met de startnotitie zijn in het plan 47 vrijstaande woningen opgenomen, allen in de vrije sector. 23 van de 47 kavels worden als vrije kavels aangeboden door Kalliste waarbij de te bouwen woningen ontwikkeld kunnen worden in particulier opdrachtgeverschap conform het door Kalliste ontwikkelde HoQ-concept. De overige 24 worden als vrije kavels door de gemeente aangeboden.

kavelgrootte

De kavels liggen gunstig ten opzichte van de zon en zijn allen minstens 25 m breed en maximaal 32 m breed. De kavels hebben een verschillende diepte. De ondiepste is 40 m en de diepste 60 m.

Overzicht kavelgrootte

2 kavels	1000 m ²
2 kavels	1100 m ²
2 kavels	1200 m ²
28 kavels	1287 m ²
6 kavels	1400 m ²
1 kavel	1680 m ²
5 kavels	1800 m ²
1 kavel	1920 m ²



de Hagen

de Gaarden 1

de Gaarden 2



algemeen opzet beeldkwaliteit woningen

Als uitgangspunt voor het plan geldt dat De Buitenmaten als één samenhangende wijk wordt ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitsplan zal dan ook gedurende het gehele plan- en bouwproces van toepassing zijn.

Binnen de wijk is gekozen voor 2 enigszins verschillende woonsteden. Enerzijds **De Gaarden** met een open en speels groen karakter en anderzijds **De Hagen** als het meer intieme en in zichzelf gekeerde deel van de wijk.

De verschillende **plاندelen** vormen duidelijk afgemeten gebieden wat moet leiden tot een grotere herkenbaarheid van de wijk. De bebouwing sluit hierop aan en onderstreept de verschillen binnen de wijk.

De daken van de woningen zijn naast de structurerende groenstructuren het meest beeldbepalend element binnen de wijk. De **materialisatie van de daken** moet daarom het gemeenschappelijke karakter van de wijk onderstreunen. Voor alle daken gelden dus een aantal gemeenschappelijke materiaalkenmerken die voor een vormelijke samenhang en

verwantschap moeten zorgen die ook over een langere termijn leesbaar blijft zodat de Buitenmaten als wijk een eigen identiteit en plaats krijgt binnen de gemeente Arnhem.

De materialisatie van de daken gaat uit van hellende dakvlakken met een **vlakke tegelpan** ook genaamd **teipan**.

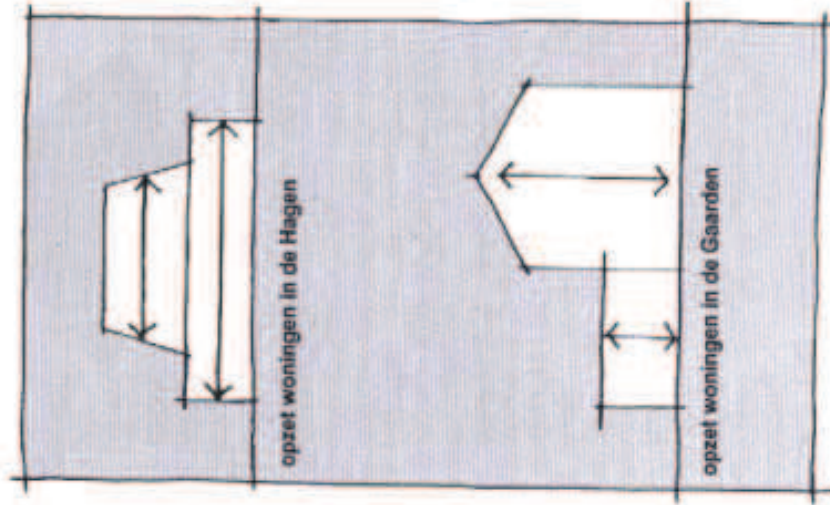
Het hoofdmateriaal en de hellende dakvlakken gelden voor het hoofdvolume binnen de woning.

Bijgebouwen zijn geheel ondergeschikt en worden voorzien van een plat dak. Als algemeen principe voor alle bebouwing geldt dat het **eenvoudige niet-samen-gestelde volumes** moeten zijn.

Voor het bouwvolume werd een **specifieke volumewerking** weerhouden **per plandeel**.

Voor de Hagen wordt een lage grondgebonden horizontale opbouw met een beperkt aantal dakopbouwen weerhouden.

Voor de Gaarden wordt een meer compact volume met statige verticale opbouw weerhouden.





cockpit



piramidedak



zadeldak



lessenaarsdak

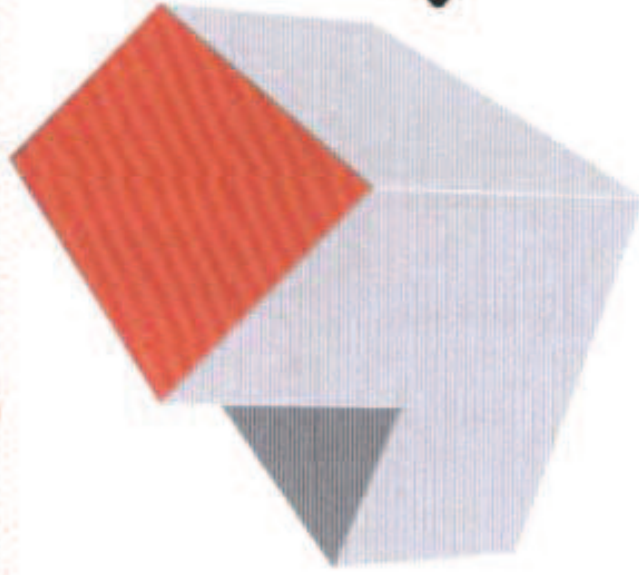


alzijdig schilddak

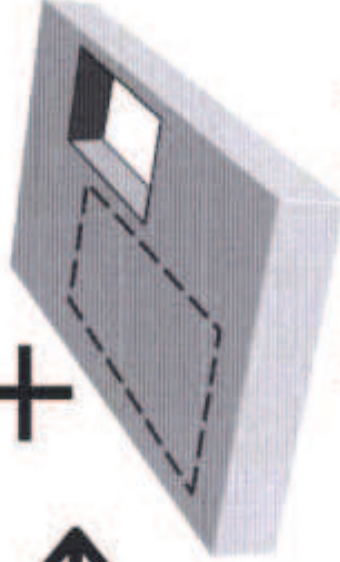
eenvoudige hellende dakvlakken

-de opsomming is niet limitatief-

eenvoudige volumes en vormen



+



hoofdgebouw + bijgebouw
in de Gaarden

sokkel + dakvolume
in de Hagen

algemene vuistregels voor de opmaak van de woningen

vuistregels

Van de woningen wordt verwacht dat ze bijdragen aan het eerder beschreven groene, landelijk en royaal karakter van de wijk. Ook dienen zij de herkenbaarheid en de eenheid te ondersteunen. Hiertoe zijn er een 7-tal vuistregels opgesteld. Deze beschrijven de grote principes en uitgangspunten die samen het profiel bepalen van de typische 'Buitenmatenwoning'.

- de woningen hebben eenvoudige volumes en vormen
- de woning heeft eenvoudige hellende dakvlakken
- de woning is gebouwd met hoogwaardige en eerlijke materialen
- de woning kan een overdekte of besloten buitenruimte binnen het volume hebben
- vrijstaande bijgebouwen niet op de perceelsgrenzen
- garagepoorten en opstelplaatsen zijn bij voorkeur niet zichtbaar vanaf het openbaar domein
- gevelopeningen accentueren en versterken de gewenste gevelopbouw

Er zullen enkele voorbeeldwoningen worden ontworpen op basis van het PVE en het beeldkwaliteitsplan.

de woningen hebben eenvoudige volumes en vormen

De woningen hebben een eenvoudig, sober en helder opzet. Op basis hiervan kan een verfijning plaatsvinden waarin geanticipeerd wordt op het specifieke karakter van een bepaalde kavel en op specifieke wensen van bewoners.

Met eenvoud enerzijds, verfijning en detaillering anderzijds wordt het doel van een homogene wijk met specifieke eigenschappen per woning beoogd.

Eenvoudige rechthoekige en zo min mogelijk samengestelde bouwvolumes bieden de gelegenheid variatie aan te brengen per woning zonder dat het totaalbeeld van de wijk onsamenvattend wordt.

Het hoofdvolume ligt aan de kant van de straat. De positie van de entree van de woning is in principe vrij te kiezen.

de woning heeft eenvoudige hellende dakvlakken

Het uitgangspunt voor een architectuur met een sober en eenvoudig opzet vraagt om een herkenbare dakvorm.

Het landelijk en royaal karakter van de wijk en de wens van een homogeen eindbeeld bepalen de keuze van één opgelegd duurzaam materiaal met ruime toepassingsmogelijkheden dat zowel kan beantwoorden aan de grondgebonden horizontale opbouw als de statige verticale opbouw.

De materialisatie houdt verband met bijkomende argumenten van exclusiviteit in combinatie met vakmanschap.

De daken van de woningen hebben daarom in alle gevallen een eenvoudig opzet om het hoofdmateriaal optimaal tot zijn recht te laten komen.

Er wordt geen dak-of kapvorm opgelegd, wel gelden een aantal beperkingen per plangebied.

Er wordt een minimale dakhelling vastgelegd van 35° die verband houdt met het dakmateriaal maar de voorkeur gaat uit naar steilere hellingen.

vlakke tegelpan / leipán
monochroom natuurrood of oranje



kleurgamma en texturen
van de gevelmaterialen
-de opsomming is niet limitatief-

de woning is gebouwd met hoogwaardige en eerlijke materialen

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en eerlijk. Hoogwaardig wil zeggen dat ze moeier worden naarmate ze ouder worden en eerlijk dat ze duidelijk hun eigen ware aard tonen. Toepassing van kunststoffen en samengesteld plaatmateriaal is niet toegelaten. Een eigentijdse toepassing met duurzame materialen wordt gestimuleerd.

De toon van de wijk wordt gezet door dakvlakken met vlakke tegelpannen in combinatie met friswitte en lichtgrijze tonen en zachte kleinschalige materialen met een rijke textuur voor de gevels uit te voeren.

- als dakbedekking zijn uitsluitend vlakke natuurrode tegelpannen toegelaten
- de kleur van de dakbedekking moet monochroom rood of oranje van kleur zijn
- als gevelmaterialen zijn naast gewoon schoon metselwerk en gelijmd metselwerk ook bepleisterd of gekoimd metselwerk en sierpleisters toegelaten
- alle gevelmaterialen met tinten uit een gamma van witte, grijsblauwe, okerkleurige of zwarte tonen
- gevelopeningen zijn maximaal beglaasd

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend.

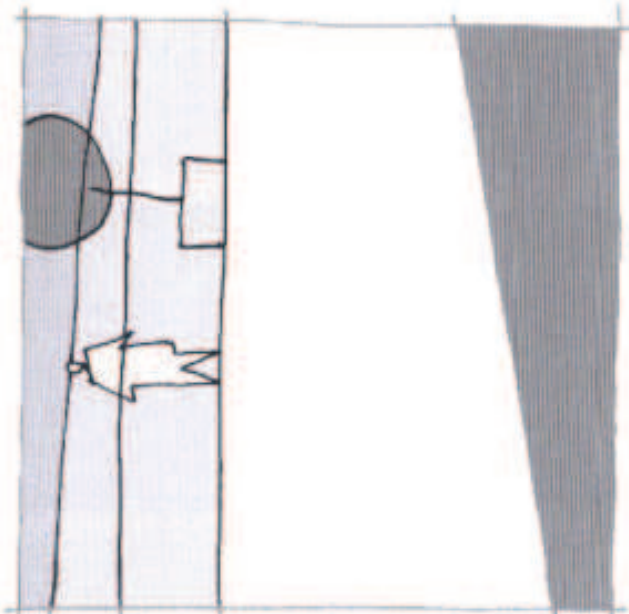
De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Het stedenbouwkundig plan staat een beheerst kleurgebruik voor en is bijgevolg zeker aan toetsing door het Q-team onderhevig.

Het kleurgamma van de gevelmaterialen betreft een aantal matte schakeringen van witte tot lichtgrijze tonen met een bijkleuring in okerkleurige, blauwgrijze en zwarte tinten.

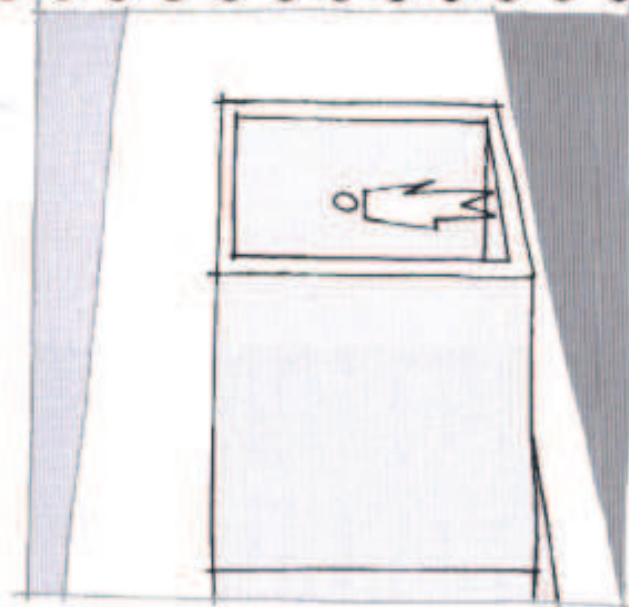
de woningen worden op een homogene en e  nduidige manier gematerialiseerd. Dit wil zeggen dat gevelwanden tot aan de rand van de dakvlakken of kroonlijst uit een materiaal met een bijpassende kleur zijn samengesteld.

Kozijnen en andere gevelonderdelen kunnen wat betreft kleur en materiaalgebruik accenten aanbrengen in het geheel.

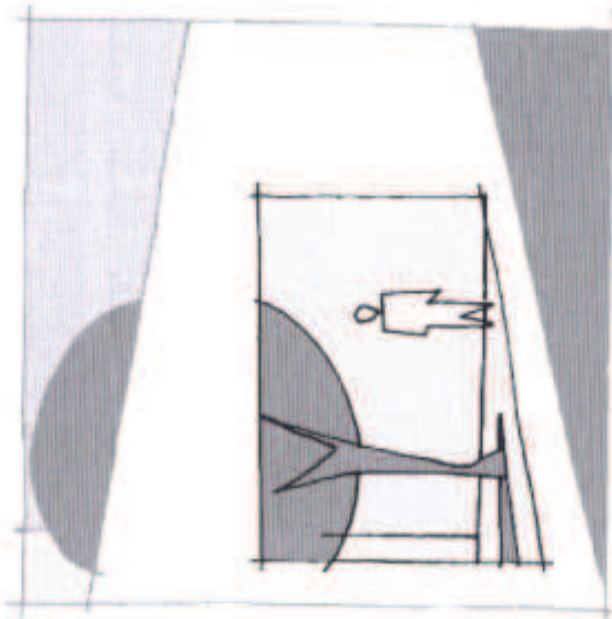
bemiddelende buitenruimtes
als onderdeel van een homogene plint



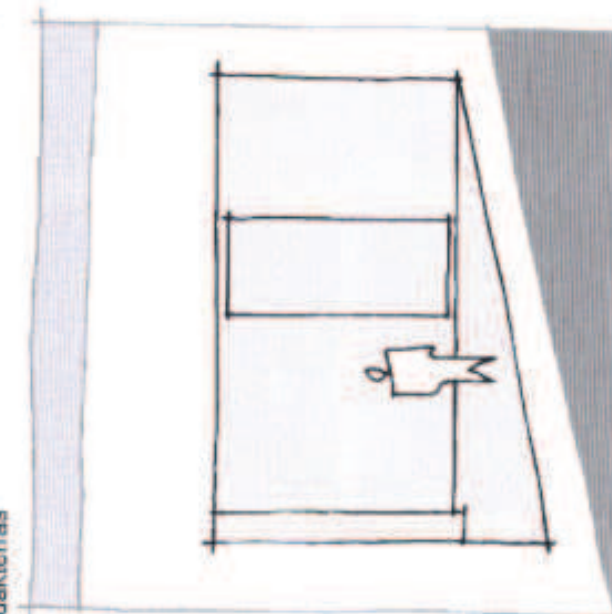
dakterras



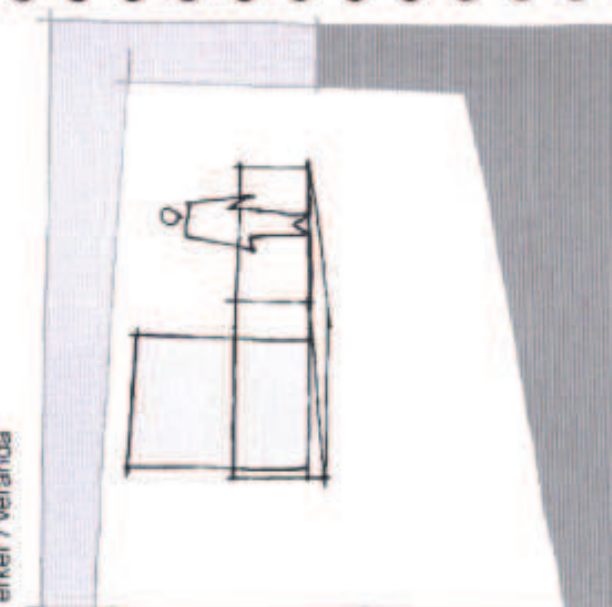
balkon



patio / binnentuin



loggia



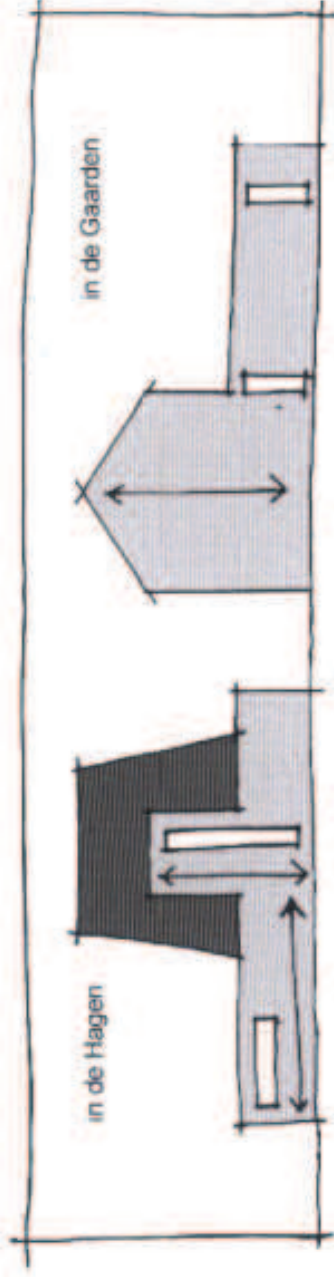
balkon

de woning kan een overdekte of besloten buitenruimte binnen het volume hebben

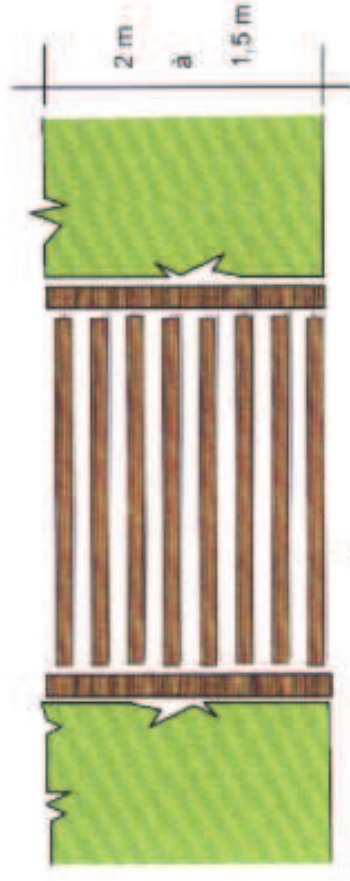
Kenmerkend voor het wonen in een groen en landelijke wijk als de Buitenmaten is het genot van een grote tuin. In de architectuur van de woningen wordt het tuingenot vormgegeven door het voorzien van buitenruimtes als volwaardig onderdeel van de woning die de tuin in de woning binnenbrengen en/of buitenruimtes aan de woning die de relatie met de tuin versterken.

Deze buitenruimtes kunnen worden uitgewerkt in de vorm van een loggia, balkon, dakterras, patio, erker, serre of veranda die ondergeschikt blijven aan het globale beeld van een **homogene plint**.

Door toevoeging van de buitenruimtes beschikt iedere woning over een bemiddelende ruimte tussen het interieur en het exterieur.

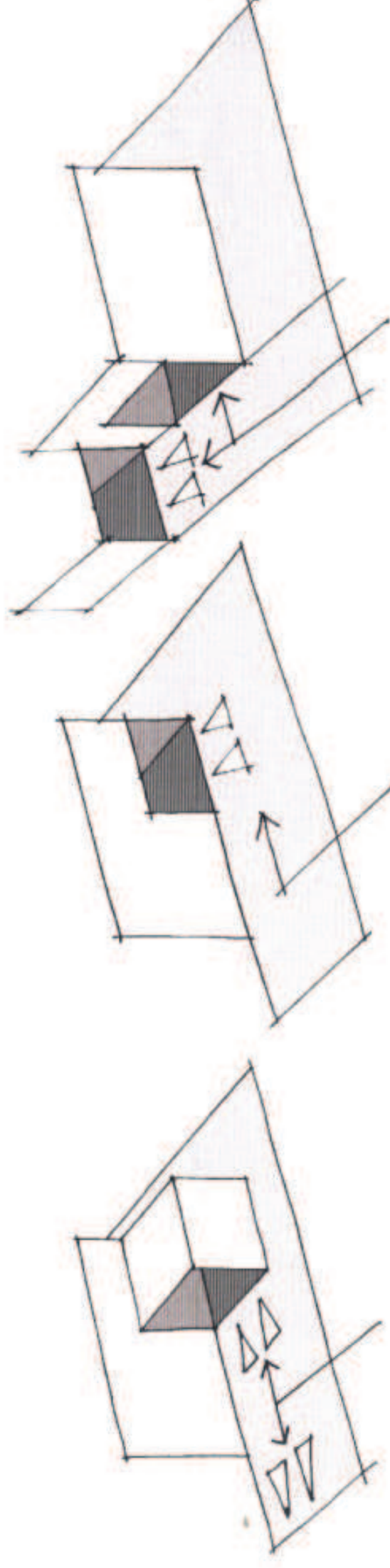


gevelopeningen in functie van volumeopbouw



toegangspoorten

transparante houten poorten met een gelijke hoogte als de hagen van het plandeel



garage en autostelplaatsen voor de rooilijn

garage in voorgevel

garage en autostelplaatsen aan zijkant

enkele mogelijke parkeeroplossingen

-de opsomming is niet limitatief-

vrijstaande bijgebouwen niet op de perceelsgrenzen

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet tot op de perceelsgrenzen geplaatst worden. De minimale afstand ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt 1,5 m in functie van het onderhoud van de erfscheidende hagen.

Het hoofdvolume kent slechts een beperkt aantal aanbouwen binnen het concept van een homogene plint vanwege het overwegend zijdeling representatief karakter van de woningen.

garagepoorten en open stelplaatsen zijn bij voorkeur niet zichtbaar vanop het openbaar domein

Het parkeren wordt binnen de Buitenmaten zoveel mogelijk georganiseerd op het eigen erf. Voor de kavels geldt een parkeernorm van min. 2 parkeerplaatsen op de eigen kavel.

Het wensbeeld is om garagepoorten en opgestelde wagens voor de garagepoort zoveel mogelijk uit het zicht te houden van het openbaar domein.

Garages en open autostelplaatsen sluiten best direct aan op de woning en niet vrijstaand geplaatst. Garages en open stelplaatsen mogen slechts in beperkte mate voorbij de voorgevel, die op de rooilijn staat, worden geplaatst.

De positie van de toegang tot de kavel varieert per plandeel. De breedte van de toegang is overal maximaal 4 m.

De **toegangspoorten** zijn allen van hout en met een grote transparantie.

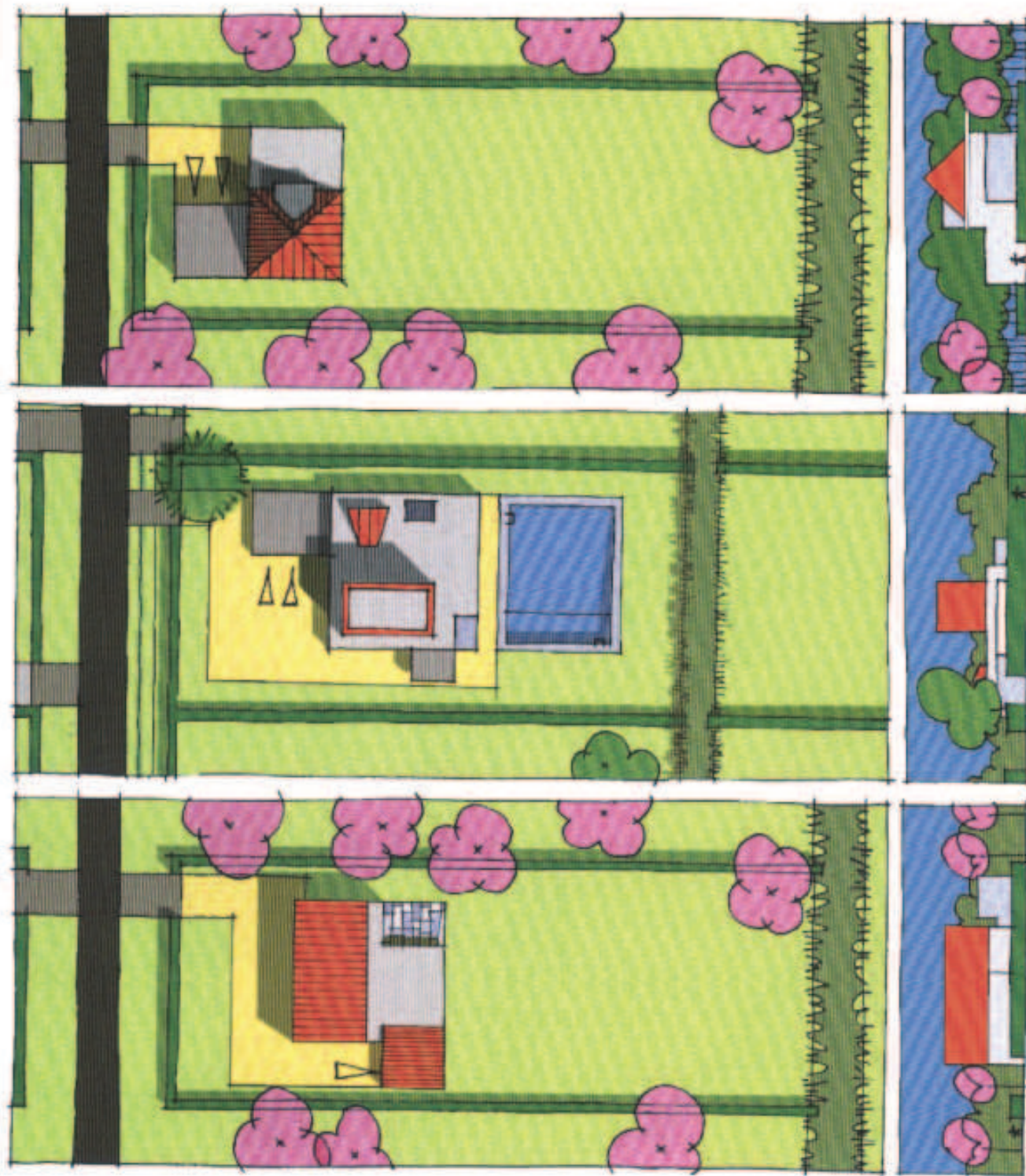
gevelopeningen accentueren en versterken de gewenste gevelopbouw

naargelang de positie in het plan wordt de vormgeving van de gevelopeningen aangepast aan de gewenste gevelopbouw.

In de Gaarden wordt de statige verticale opbouw en de combinatie van een hoofdvolume met homogeene aansluitende bijgebouwen benadrukt.

In de Hagen wordt het grondgebonden aspect en de horizontale gelaagdheid benadrukt.

Accenten in de gevels zoals dakopbouwen gelijk met het gevelvlak kunnen afwijken van het globaal beeld en andere klemtonen leggen.



overzicht van de plandelen en woonsferen

de Gaarden 1

Aan de hoofdtoegang gelegen open woongebied met alzijdige woonobjecten temidden van een doorlopende boomgaard.

De kavels zijn royaal van opzet en liggen 2 aan 2 van elkaar gescheiden door grasstroken met fruitbomen in een strak verband.

De woningen zijn hier vrijstaand en alzijdig. Dit wil zeggen dat de woningen 4 evenwaardige gevels hebben.

De woningen verspringen ten opzichte van de as van de weg binnen een vastgestelde bandbreedte met keuze uit 3 rooilijnen.

de Hagen

Centraal gelegen intiem en in zichzelf gekeerd woongebied met lagere bebouwing tegen een doer van hoge beukenhagen.

De hagen en populieren in een los verband langs de straten zijn beeldbepalend.

De woningen staan op een afstand van de weg achter de hagen waardoor de daken boven de hagen kunnen spreken.

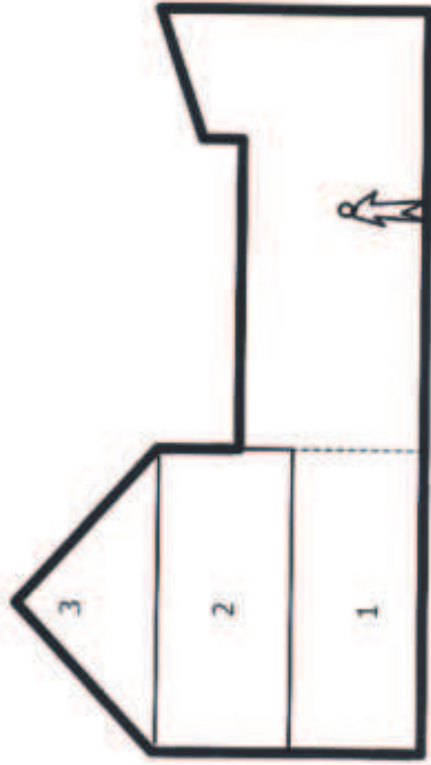
de Gaarden 2

Tegen de bosrand gelegen open woongebied met alzijdige woonobjecten temidden van een doorlopende boomgaard.

De kavels zijn minder royaal van opzet maar liggen ook los van elkaar gescheiden door grasstroken met fruitbomen in een los verband.

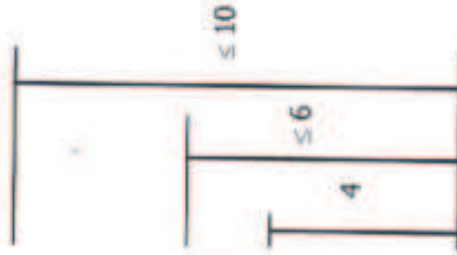
De woningen hebben een kleiner grondoppervlak, zijn vrijstaand en alzijdig. Dit wil zeggen dat de woningen 4 evenwaardige gevels hebben.

De woningen verspringen ten opzichte van de as van de weg binnen een vastgestelde bandbreedte met keuze uit 3 rooilijnen.

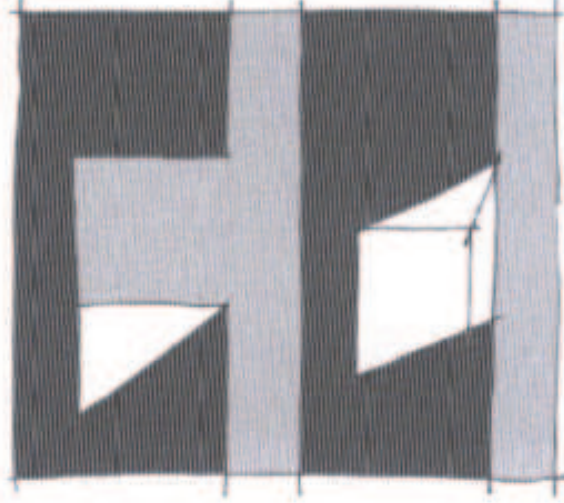


bouwrichtlijnen in de Gaarden

hoofdgebouw + bijgebouw vormen één geheel

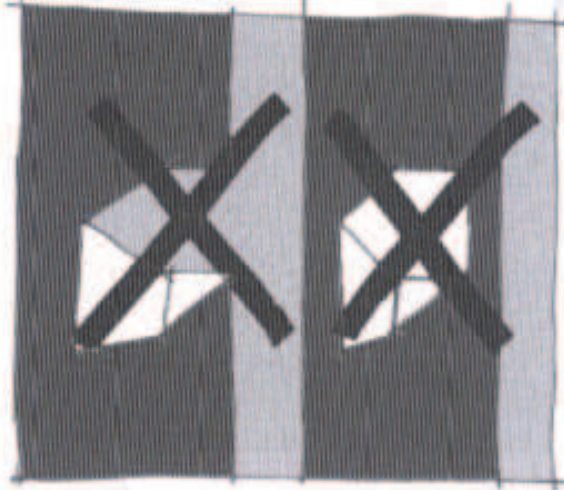


kapel met plat dak in gevelvlak mag



terugspringende nis mag

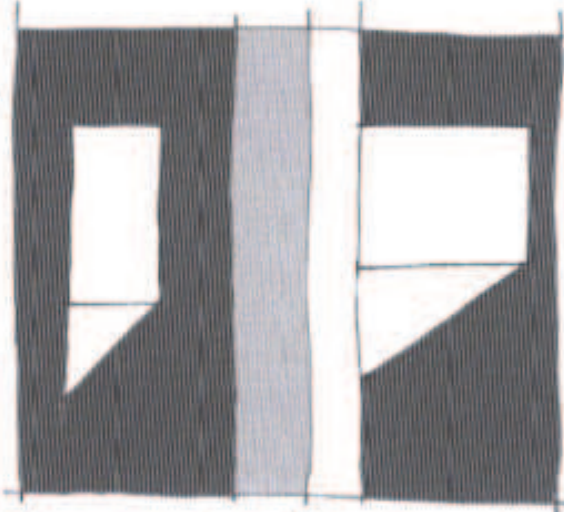
kapel met kap mag niet



kapel in het dakvlak mag niet

-de opsomming is niet limitatief-

kapel met plat dak in het vlak mag



kapel aan de nok mag

opzet van de woningen in de Gaarden

algemene regels

- de woningen zijn compact en alzijdig representatief en hebben een groot dak
- de woning heeft een duidelijk hoofdvolume van maximaal 2 bouwlagen met dakopbouw
- in het dakvlak zijn naast dakvlakramen ook eenvoudige dakkapellen met een plat dak of nissen toegelaten

algemene bouwrichtlijnen

bouwwolume (massa)	max. 2 bouwlagen + dakvolume voor het hoofdvolume en max. 1 bouwlaag (+ dakaccents) voor bijgebouwen
nokhoogte	max. 10 m
nokrichting	evenwijdig aan straat
dakhelling	min. 35° en max. 90°
gothoogte	max. 6 m voor hoofdgebouw en 4 m voor bijgebouwen met plat dak
erfafscheiding	haag van 1,5 m
poort	voorgeschreven

bouwwolume

De woning is compact van opbouw vanwege de grotere openheid en transparantie van het plandeel waardoor de woningen langs alle zijden even zichtbaar en representatief moeten zijn. Vanwege het compactere bouwwolume en het alzijdig karakter zijn hellende dakvlakken over de ganse breedte en diepte van het hoofdvolume meer aangewezen.

De 1^{ste} bouwlaag van de woning is een plint of sokkel met een plat dak op een hoogte van 4 m.

Al de hogere bouwlagen vormen een duidelijk uitgesproken hoofdvolume binnen het totale bouwwolume voorzien van hellende dakvlakken. De gothoogte van de hellende dakvlakken ligt op max. 6 m vanwege de minimale dakhelling van 35°.

Het staat vrij het bouwwolume van de woningen in de breedte of de diepte te ontwikkelen. Een grotere woning is hier in de eerste plaats een hogere woning.

bijgebouwen

Bijgebouwen en aanbouwen vormen een integraal onderdeel van het woningontwerp. Dit wil zeggen dat de bijgebouwen als plint samen met het hoofdvolume één geheel vormen.

Garages en open autostelplaatsen mogen in beperkte mate voorbij de voor-gevel, die op de rooilijn staat, worden geplaatst.

dakvormen

De keuze van het aantal eenvoudige hellende dakvormen is beperkt volgens het plandeel Gaarden 1 en 2 waarin de woning ligt.

In het geval van een lange nok ligt de nok steeds evenwijdig aan de straat.

dakkapellen en dakaccenten

Dakkapellen zijn beperkt in aantal en vormen bewust gekozen en duidelijk uitgesproken dakaccenten met een plat afgedekt dak. Plaatsing in de nok en in het gevelvlak zijn toegestaan.

Dakaccenten op bijgebouwen buiten het hoofdvolume mogen maximaal 40% van het dakvlak innemen.

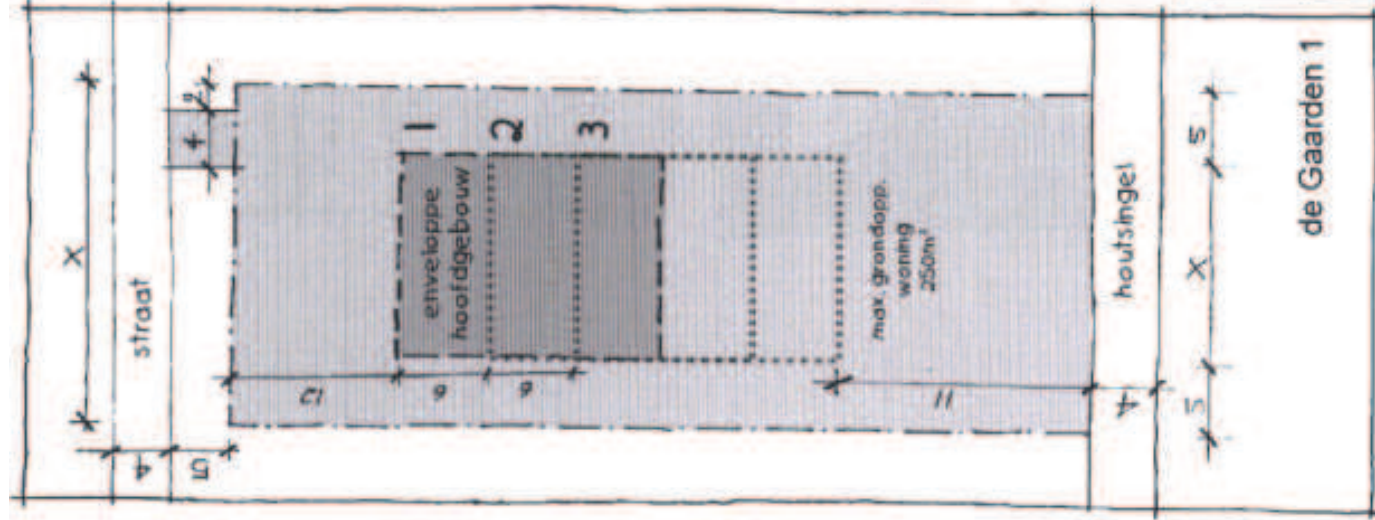
Alle dakranden vormen zoveel mogelijk één doorlopend geheel waardoor de gevelvlakken van de plint, dakaccenten en dakkapellen in elkaar overlopen tot een homogeen geheel.

dakvlakramen

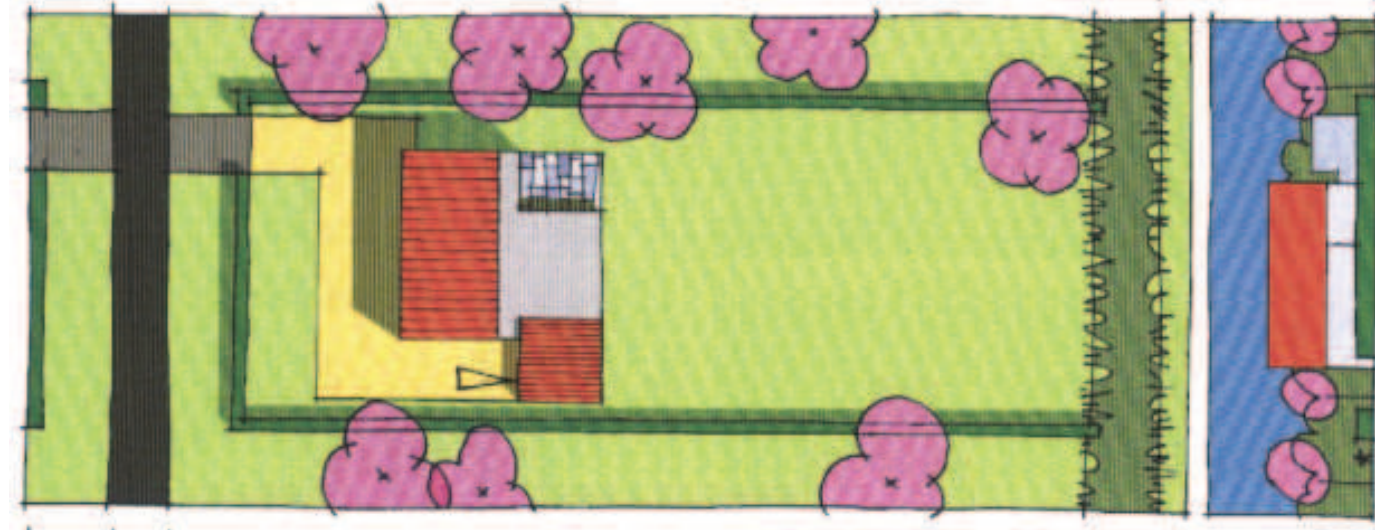
Dakvlakramen zijn toegelaten. De totale oppervlakte bedraagt max. 12 m².

toegangspoort

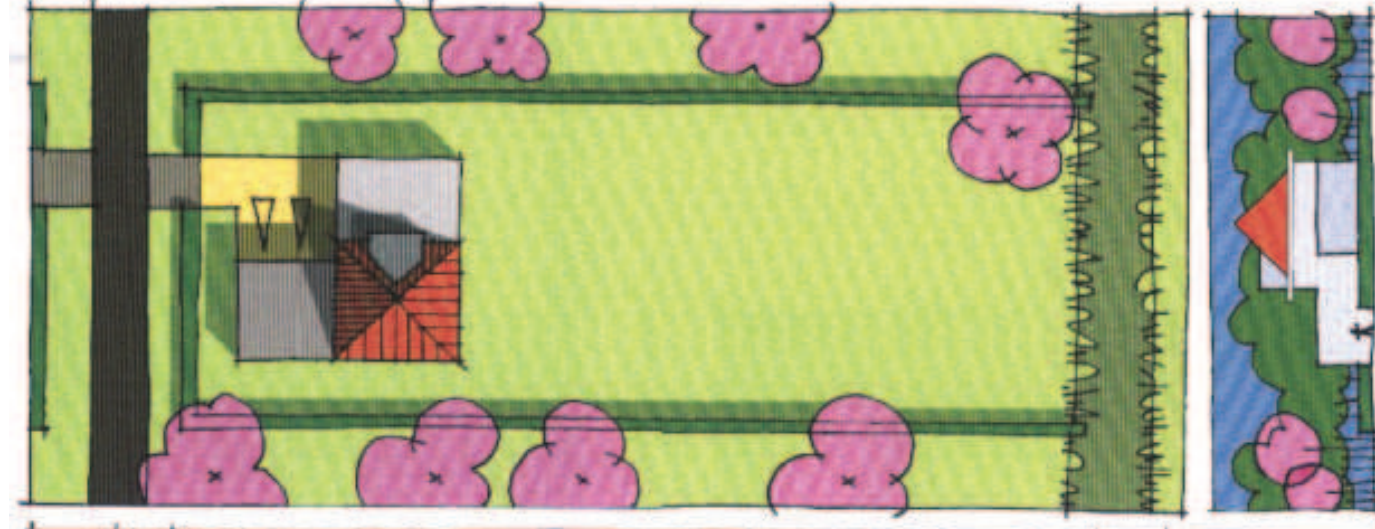
Enkel voorgeschreven toegangspoorten met een gelijke hoogte als de haag. In de vaste delen van de poort zitten voellicht, brievenbus, bel en huisnummer samen verwerkt.



de Gaarden 1



de Gaarden 2



specifieke regels voor de Gaarden 1

specifieke bouwrichtlijnen

grondopp. woning: maximaal 250 m²

rooilijn voorgevel: variabel
rooilijn achtergevel: variabel
De woningen verspringen ten opzichte van de as van de weg binnen een vastgestelde bandbreedte van 12, 18 of 24 m. Twee woningen die naast elkaar liggen mogen nooit op dezelfde rooilijn liggen.

rooilijn zijgevels: variabel
hoofdgebouwen: min. op 5 m
bijgebouwen: min. op 1,5 m

max. bouwdiepte: variabel
hoofdgebouw: max. 25 m
Het hoofdvolume moet binnen de gekozen enveloppe van het max. bebouwbaar oppervlak blijven.
bijgebouwen: min. op 11 m
bijgebouwen mogen dieper worden gebouwd dan het hoofdvolume tot op een afstand van min. 11 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

kapvorm: schilddak en lessenaarsdak

dakoversteek: geen dakoversteek

erfafscheidingen

Om het gemeenschappelijk natuurlijk karakter te behouden worden alle kavels voorzien van forse gemengde hagen (meidoorn en veldesdoorn) die op de kavels zelf worden aangeplant. Deze hagen hebben een minimale breedte van 1 meter.

Voor het open karakter van de boomgaard wordt de hoogte beperkt gehouden tot maximaal 1,5 meter.

specifieke regels voor de Gaarden 2

specifieke bouwrichtlijnen

grondoppervlak: maximaal 200 m²

rooilijn voorgevel: variabel
rooilijn achtergevel: variabel
De woningen verspringen ten opzichte van de as van de weg binnen een vastgestelde bandbreedte van 6, 10 of 14 m. Twee woningen die naast elkaar liggen mogen nooit op dezelfde rooilijn liggen.

rooilijn zijgevels: variabel
hoofdgebouwen: min. op 5 m
bijgebouwen: min. op 1,5 m

max. bouwdiepte: variabel
hoofdgebouw: max. 15 m
Het hoofdvolume moet binnen de gekozen enveloppe van het max. bebouwbaar oppervlak blijven.
bijgebouwen: min. op 11 m
bijgebouwen mogen dieper worden gebouwd dan het hoofdvolume tot op een afstand van min. 11 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

kapvorm: piramidedak, schilddak en lessenaarsdak

dakoversteek: vlakke dakoversteek

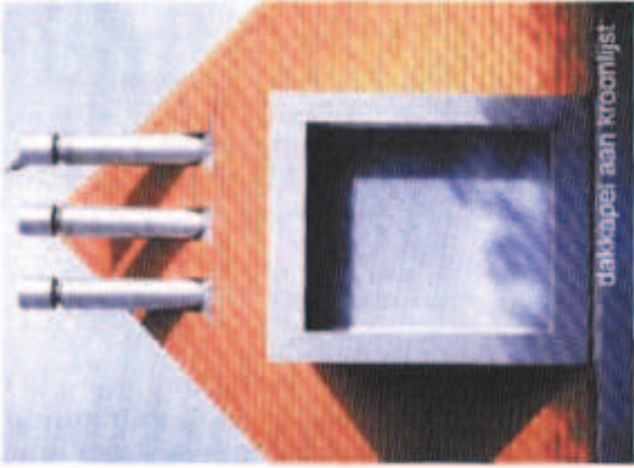
erfafscheidingen

Om het gemeenschappelijk natuurlijk karakter te behouden worden alle kavels voorzien van forse gemengde hagen (meidoorn en veldesdoorn) die op de kavels zelf worden aangeplant. Deze hagen hebben een minimale breedte van 1 meter.

Voor het open karakter van de boomgaard wordt de hoogte beperkt gehouden tot maximaal 1,5 meter.

referenties de Gaarden

De gehanteerde principes worden geïllustreerd met behulp van bestaande voorbeelden en referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. Niet iedere afbeelding voldoet in alle opzichten aan het wensbeeld voor De Buitenmaten.



opzet van de woningen in de Hagen

algemene regels

- de woningen zijn grondgebonden en hebben een uitgesproken horizontale opbouw
- het bouwvolume bestaat uit een hoge plint of sokkel van 4 m met max. 2 dakopbouwen
- alle hellende dakvlakken en dakopbouwen blijven binnen de sokkelomtrek en worden geheel bekleed met vlakke tegelpannen
- in het dakvlak zijn enkel dakvlakramen en nissen toegelaten

bouwnrichtlijnen

bouwvolume (massa)	max. 1 bouwlaag
door een dakopbouw mag een 2 ^{de} bijkomende bouwlaag worden gegenereerd.	
De dakopbouwen mogen maximaal 46% van het ganse dakoppervlak innemen.	
nokhoogte	max. 10 m
nokrichting	haaks op de straat
dakhelling	min. 35° en max. 90°
gothoogte	max. 4 m
grondopp. woning	max. 265 m²
rooilijn voorgevel	8 m
min. 6 m voorgevel moet op de voorste rooilijn worden geplaatst.	
rooilijn achtergevel	9,5 m
rooilijn zijgevel	variabel
hoofdgebouw	resp. op 3 en 7 m
bijgebouwen	min op 1,5 m
max. bouwdiepte:	34 m
kapvorm	zadeldak, schilddak en lessenaarsdak
dakoversteek	geen dakoversteek
erfafscheiding	haag van 1,5 m
poort	voorgeschreven

bouwvolume

De woningen in de Hagen zijn lager van opbouw. Dit wil zeggen dat het grondgebonden aspect en de uitgesproken horizontale opbouw maximaal tot hun recht moeten komen.

De lagere opbouw van de woning houdt verband met de structuur van beeldbepalende hagen die de kavels afschermen van het openbaar domein.

Niet alle woningen zijn hier even zichtbaar of alzijdig van karakter. De innige en intieme relatie tot de tuin staat bij de meeste woningen voorop als basis voor het planopzet van de woningen.

De keuze valt dus op een duidelijk te onderscheiden opbouw met een hoge sokkel van 4 m hoog met daarop maximaal een tweetal dakvolumes. De plint treed op als een basis of sokkel die de ganse bebouwbare oppervlakte kan innemen.

Alles wat boven de plint uitsteekt wordt bekleed met vlakke tegelpannen.

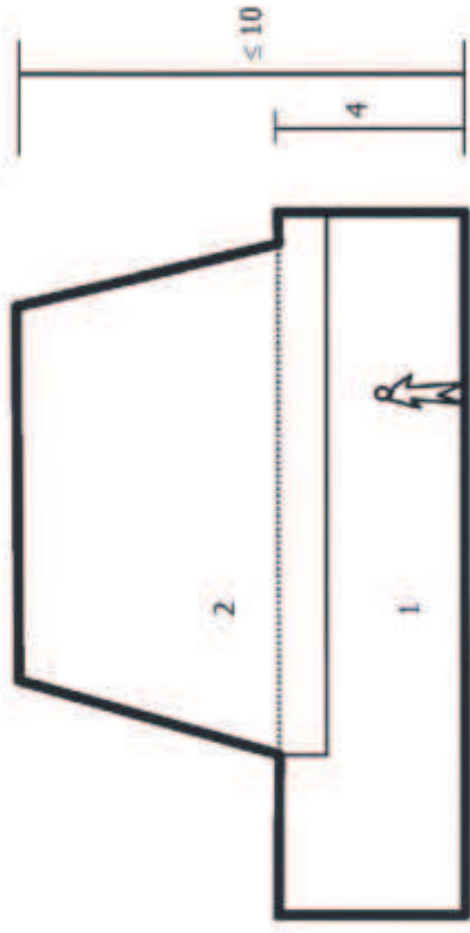
Het staat vrij het bouwvolume van de woningen in de breedte of de diepte te ontwikkelen.

Een grotere woning is in de eerste plaats een diepere of bredere woning.

bijgebouwen

Bijgebouwen en aanbouwen vormen een integraal onderdeel van het woningontwerp en zitten verwerkt in de gevelopbouw van de hoge sokkel.

Garages en open autostelplaatsen mogen in beperkte mate voorbij de voorgevel, die op de rooilijn staat, worden geplaatst.

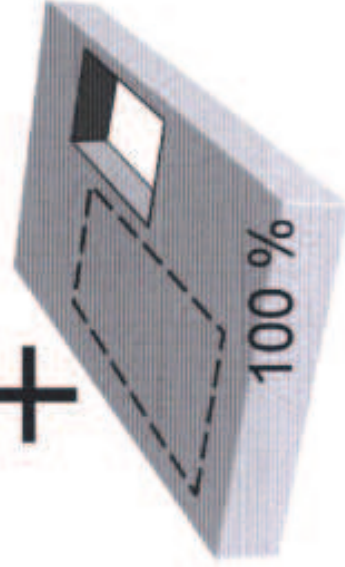


bouwrichtlijnen in de Hagen

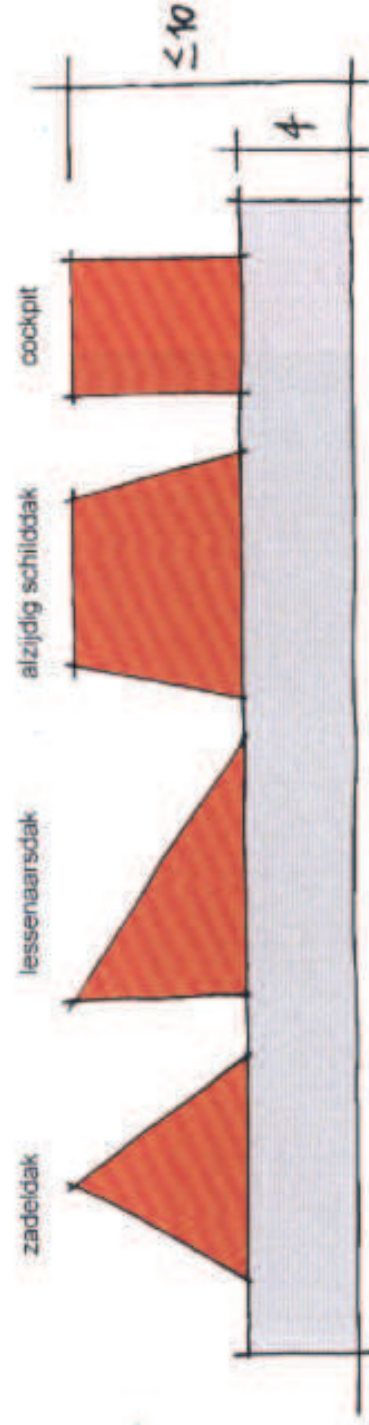
dakopbouwen



+



sokkel



het gamma van dakvlakken in de Hagen

dakvormen

De keuze van het aantal eenvoudige hellende dakvormen is beperkt.
De dakvlakken blijven binnen de omtrek van de sokkel.
De nok ligt steeds haaks op de straat.

dakkapellen en dakvlakramen

Dakkapellen zijn niet toegelaten, enkel nissen en dakvlakramen. De totale opp. bedraagt max. 12 m².

toegangspoort

Enkel voorgeschreven toegangspoorten met een gelijke hoogte als de haag.
In de vaste delen van de poort zitten voetlicht, brievenbus, bel en huisnummer samen verwerkt.

erfafscheidingen

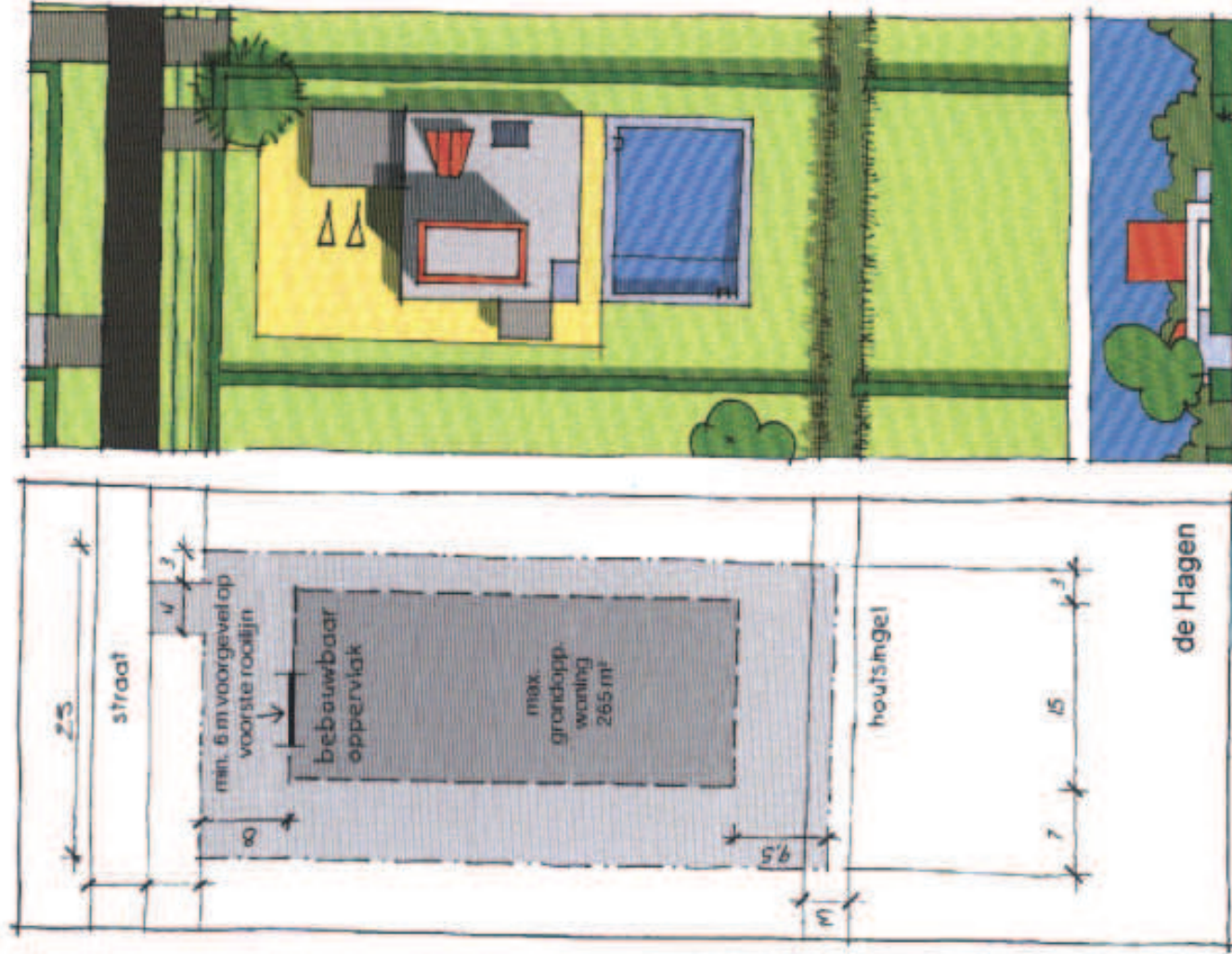
Hagen

Om het gemeenschappelijk natuurlijk karakter te behouden worden alle kavels voorzien van forse gemengde hagen (meidoorn en veldesdoorn) die deels op de kavels zelf worden aangepland. De gemeenschappelijke hagen worden op de erfgrans gepland.

Deze hagen hebben een minimale breedte van 1 meter. Voor het intiem en in zichzelf gekeerde karakter van de boomgaard wordt de hoogte op 2 meter gebracht.

Singels

De achterste kavelgrens wordt gevormd door een bosplantsoen van 3 m breed met een menging van els, veldesdoorn, eik en noot.



referenties de Hagen

De gehanteerde principes worden geïllustreerd met behulp van bestaande voorbeelden en referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. Niet iedere afbeelding voldoet in alle opzichten aan het wensbeeld voor De Buitenmaten.



dakenspel



proportie en details



plint + dakopbouwen

verdere aandachtspunten

duurzaam bouwen

Voor de locatie werden ten aanzien van het duurzaam bouwen een ambitieniveau en randvoorwaarden opgesteld. De gehele locatie dient te voldoen aan de basisvoorwaarden op grond van het DUBO-beleid binnen de gemeente Arnhem vastgelegd in de nota van januari 1998 'Bouwen in Arnhem met respect voor de toekomst'. Voor een 5-tal vrije kavels van de gemeente geldt een specifiek ambitieniveau. Deze kavels worden via een sollicitatie-procedure toegewezen. De vernoemde op te volgen maatregelen ten aanzien van duurzaam bouwen zullen als bijlage worden toegevoegd.

politiekeurmerk

Door de stuurgroep experimenten volkshuisvesting (SEV) werd samen met de ministeries van justitie en binnenlandse zaken en de politie criteria opgesteld waaraan een wijk moet voldoen om als veilig te worden bestempeld. Deze criteria zijn weergegeven in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen. Wat de woningen betreft gaat het om richtlijnen waaraan de bouwkundige uitvoering moet voldoen.

tuinen

Dit beeldkwaliteitsplan moet er ook voor zorgen dat bij het ontwerp van de woning rekening wordt gehouden met de organisatie en inrichting van de tuin vanwege het integraal en evenwaardig karakter van natuurlijke elementen en architectuur. Zo levert iedere individuele kavel uiteindelijk een bijdrage aan het gemeenschappelijk groen karakter van de wijk.

In het algemeen geldt dat de hoeveelheid verharde oppervlakten minimaal is en zo veel mogelijk waterdoorlatend. Beplanting wordt spaarzaam toegepast voor het behoud van het open karakter, zicht op de woningen en sociale veiligheid. Het planten van gebiedseigen soorten wordt aangemoedigd. Alle niet streekgebonden beplantingen zijn aan supervisie onderhevig.

Op de kavels in de Gaarden wordt het aanplanten in de voor- of achtertuin van soorten uit de prunus, malus en pyrus soortenlijst en op de kavels in de Hagen wainoot, vleugelhout, paardekastanje en tamme kastanje aangemoedigd zodat na verloop van tijd het beeld kan ontstaan van één grote doorlopende boomgaard waarin de woningen staan. Het planten van deze bomen wordt gecoördineerd door de gemeente.

afvalbeheer

Bij de ontwerpen van de woningen dient binnen het bouwvolume een plaats voor de vuilcontainers te worden geïntegreerd. Vuilcontainers aan de voorgevel en voortuin dienen zoveel mogelijk te worden vermeden of aan het zicht onttrokken.

regenwaterbeheer

regenwater wordt binnen het plangebied zelf opgevangen en opgeslagen waarna het geleidelijk aan wordt afgegeven aan de omgeving door langzame infiltratie in de bodem. Bij dit proces gebeurt ook een gedeeltelijke natuurlijke zuivering. Voor de afvoer van het regenwater van de kavels wordt per kavel een vast aansluitpunt voorzien.

opdrachtgever

ontwerp

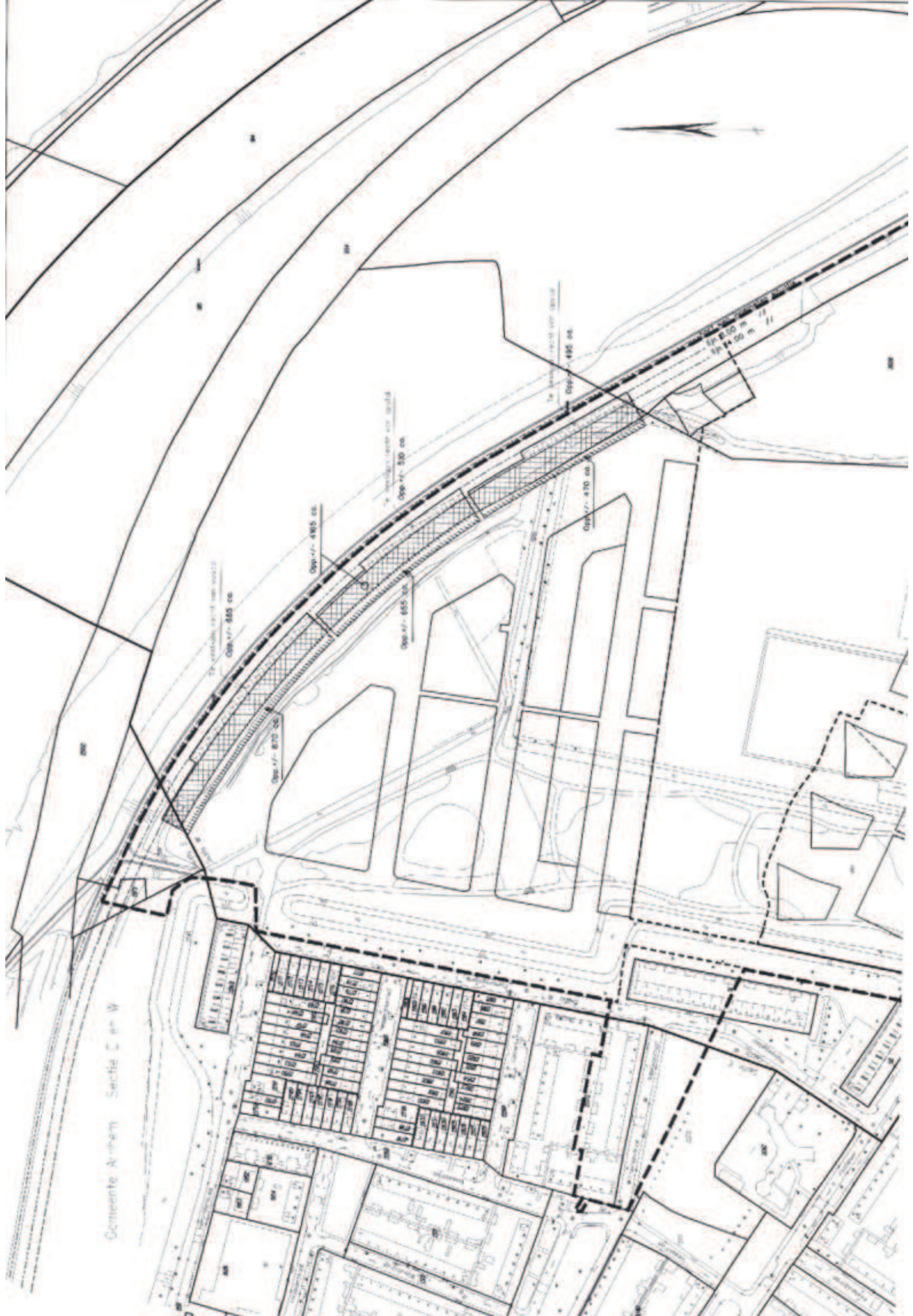
projectverantwoordelijke
medewerkers

Kalliste woningbouwontwikkeling

jo crepain architect nv

philippe loomans
jens aerts - chris eeraerts

Comente A-10m Sección E en W

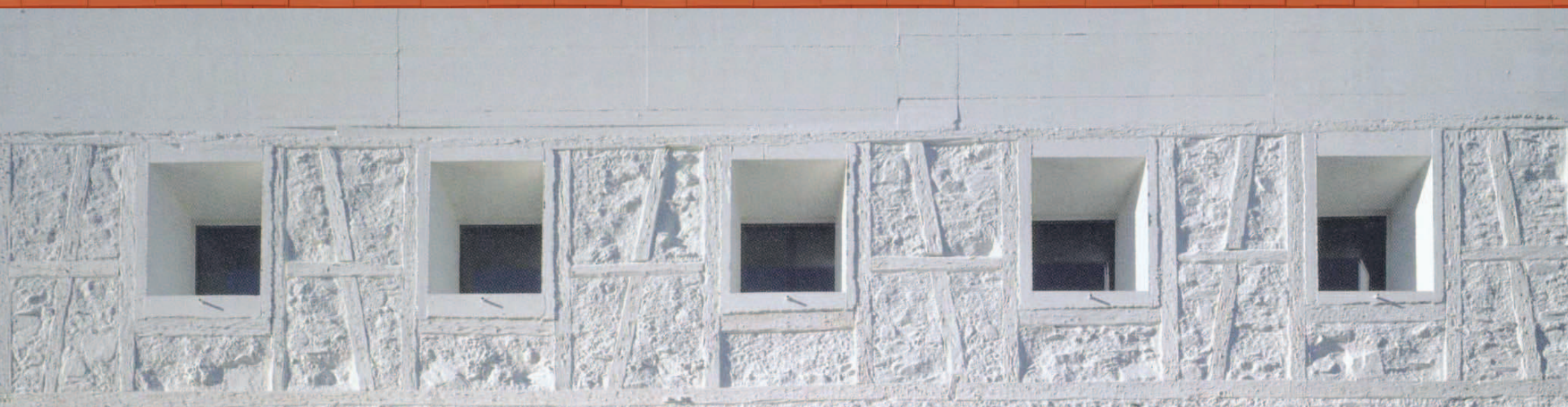


TOELICHTING 6^e VOORONTWERP

BEELDKWALITEIT W O N I N G E N GAARDENHAGE

ARNHEM

22 mei 2003 – jo crepain architect nv



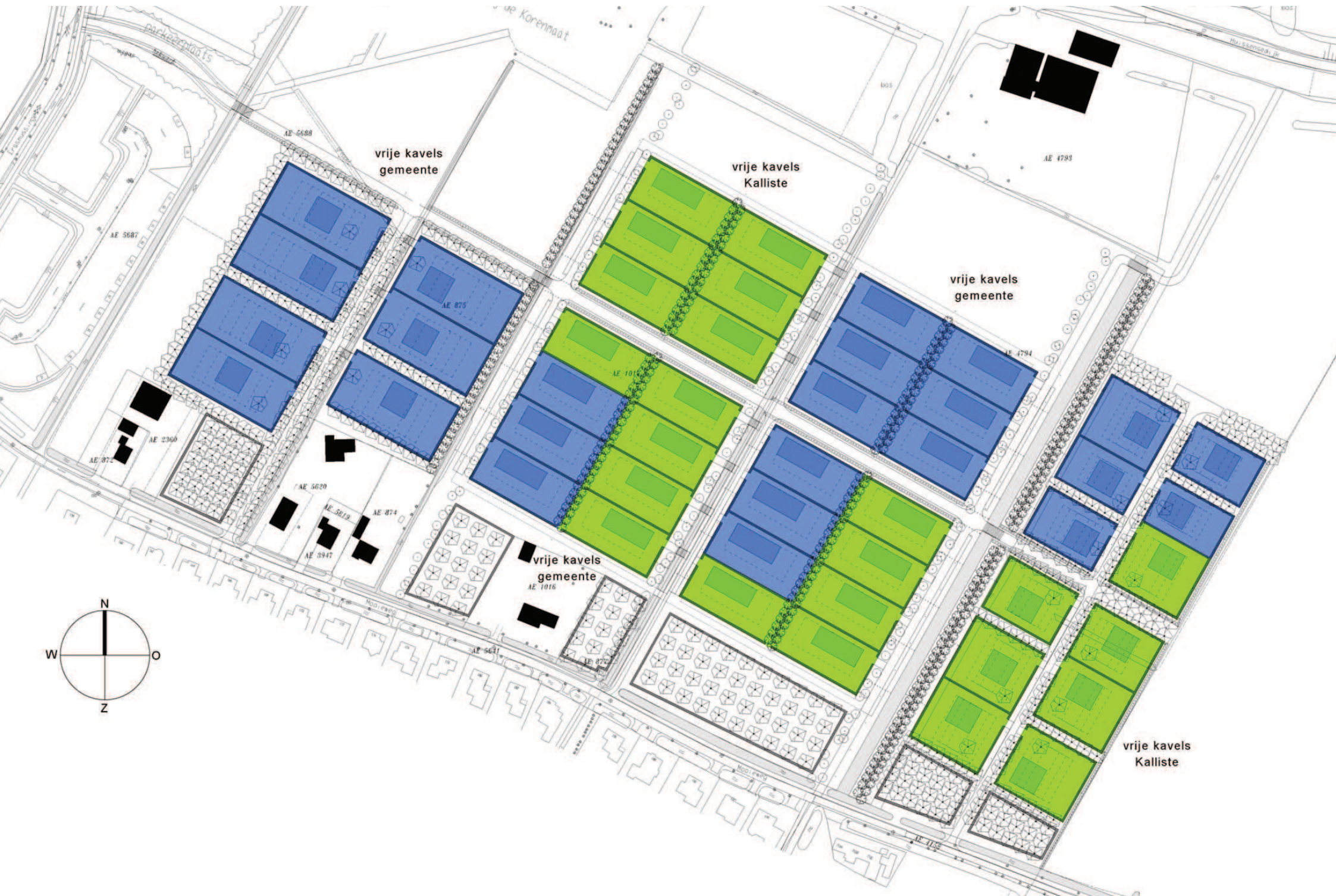
inhoud

inhoud	2	aanvullende referenties de Gaarden	9
toelichting kwaliteitsbewaking door supervisie van een Quality-team	3	toelichting opzet van de woningen in de Hagen	11
toelichting woonsfeer de Gaarden	7	aanvullende referenties de Hagen	12
toelichting opzet van de woningen in de Gaarden	8	colofon	13

toelichting kwaliteitsbewaking door supervisie van een Quality-team

Het beeldkwaliteitsplan voor de woningen moet enerzijds inspireren en anderzijds bij een afwijkende opvatting uitsluitend geven over de hoofdzaken, zodat er geen negatieve uitschieters in het plan komen.

Alle woningen in de verschillende plandelen worden door hetzelfde Q-team gesuperviseerd voor de overdracht van kennis over het plan, als een stimulans voor kwaliteit en in het streven naar samenhang in de hele wijk.

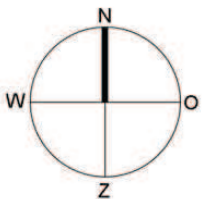




de Gaarden

de Hagen

de Gaarden



garagepoorten en open stelplaatsen zijn bij voorkeur niet zichtbaar vanaf het openbaar domein

Het parkeren wordt binnen Gaardenhage zoveel mogelijk georganiseerd op het eigen erf. Voor de kavels geldt een parkeernorm van min. 2 parkeerplaatsen op de eigen kavel om parkeren op de openbare weg te ontmoedigen.

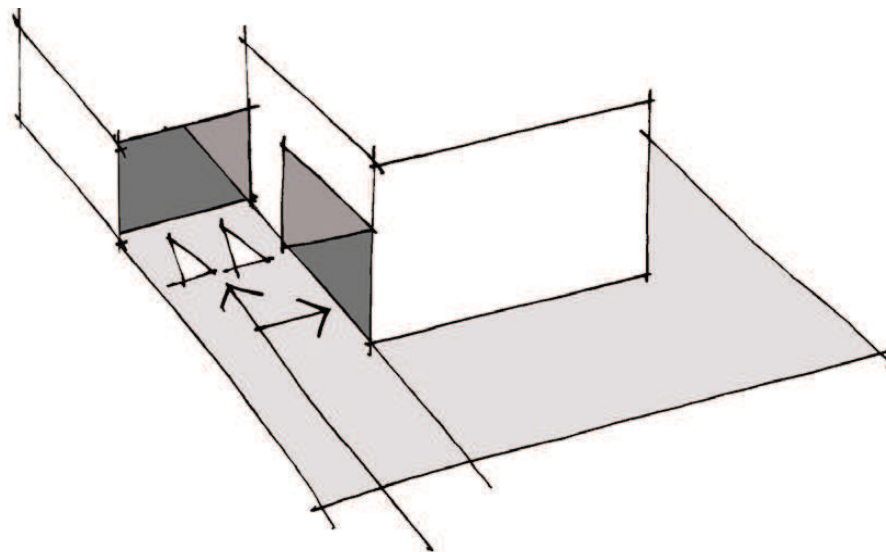
Het wensbeeld is om garagepoorten en opgestelde wagens voor de garagepoort zoveel mogelijk uit het zicht te houden van het openbaar domein.

Garages en open autostelplaatsen sluiten best direct aan op de woning en worden niet vrijstaand geplaatst. Bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd en dus minder/ niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

De positie van de toegang tot de kavel varieert per plandeel. De breedte van de toegang is overal maximaal 4 m.

de toegangspoorten zijn een deel van het openbaar domein

De **toegangspoorten** zijn onderdeel van het BKP voor het openbaar domein en worden aldaar beschreven.



garage en 2 à 3 autostelplaatsen aan zijkant

voorkeur parkeeroplossing

toelichting woonsfeer de Gaarden

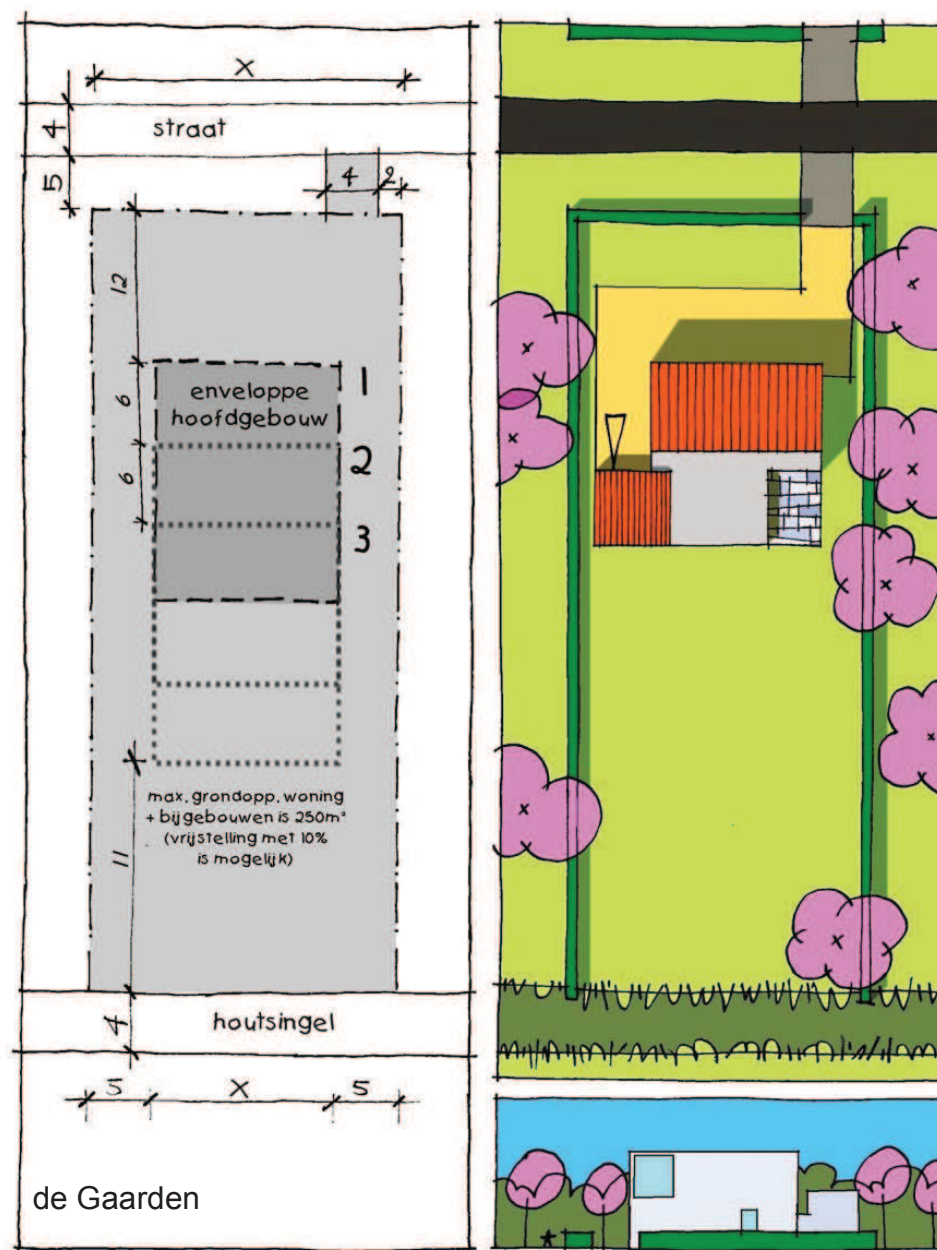
Er wordt niet langer een onderscheid gemaakt tussen de Gaarden 1 en 2.

Beide delen van de Gaarden aan de toegang van het plangebied en aan de bosrand zijn open woongebieden met alzijdige woonobjecten temidden van een doorlopende boomgaard.

De kavels liggen 2 aan 2 naast elkaar en gescheiden van de andere kavels door grasstroken met fruitbomen in een strak verband.

De woningen zijn hier vrijstaand en alzijdig. Dit wil zeggen dat de woningen 4 evenwaardige gevels hebben.

De woningen verspringen ten opzichte van de as van de weg binnen een vastgestelde bandbreedte zoals aangegeven in het bestemmingsplan de Maten II en zoals aangegeven op de vastgestelde bijhorende bestemmingsplankaart.



toelichting opzet van de woningen in de Gaarden

algemene bouwrichtlijnen

bouwvolume (massa)	min. 2 bouwlagen + dakvolume voor het hoofdvolume en max. 1 bouwlaag (+ dakaccent) voor bijgebouwen
grondopp. won.+bijgeb.	Max. 250m ² (een vrijstelling met 10% is mogelijk)
nokhoogte	max. 10 m
nokrichting	evenwijdig aan straat
dakhelling	min. 35°
goothoogte	min. 5,5m en max. 8 m voor hoofdgebouw en min. 3,5m en max. 4 m voor bijgebouwen met plat dak
erfafscheiding	haag van 1,5 m
poort	voorgeschreven

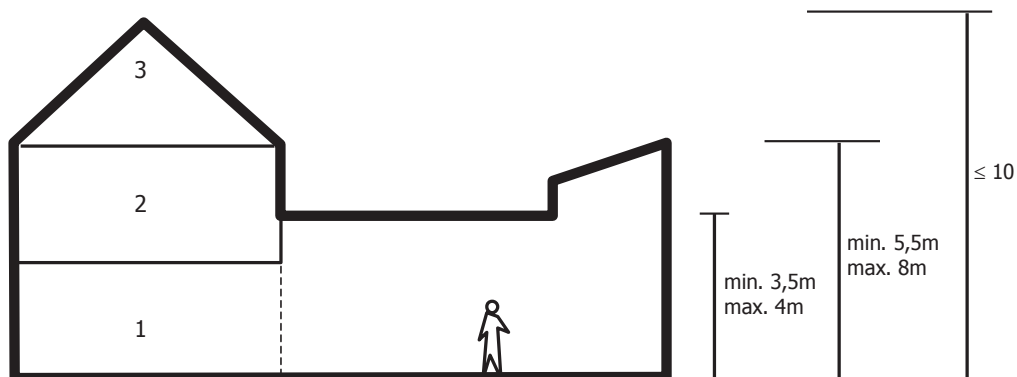
De goothoogte van de hellende dakvlakken ligt min. op 5,5m en max. 8m.

bijgebouwen

Bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst.

toegangspoort

Enkel voorgeschreven toegangspoorten met een gelijke hoogte als de haag.



bouwvolume

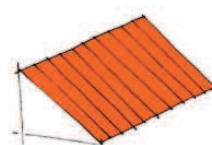
Het staat vrij het bouwvolume van de woningen in de breedte of de diepte te ontwikkelen. Een grotere woning is hier in de eerste plaats een hogere woning. De oppervlakte van de 1^{ste} verdieping moet zich verhouden tot de oppervlakte van de begane grond als 3 tot 4 of 75%.

Het hoofdvolume moet aan de straatzijde geplaatst worden en de twee bouwlagen moeten aan de voorzijde zichtbaar zijn.

bouwrichtlijnen in de Gaarden



piramidedak



lessenaarsdak



alzijdig schilddak

eenvoudige hellende dakvlakken

aanvullende referenties de Gaarden

De gehanteerde principes worden geïllustreerd met behulp van bestaande voorbeelden en referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben.
Niet iedere afbeelding voldoet in alle opzichten aan het wensbeeld voor Gaardenhage.



prominent hoofdvolume + aanbouw



compact hoofdvolume



uitgesproken dakuitbouw aan kroonlijst



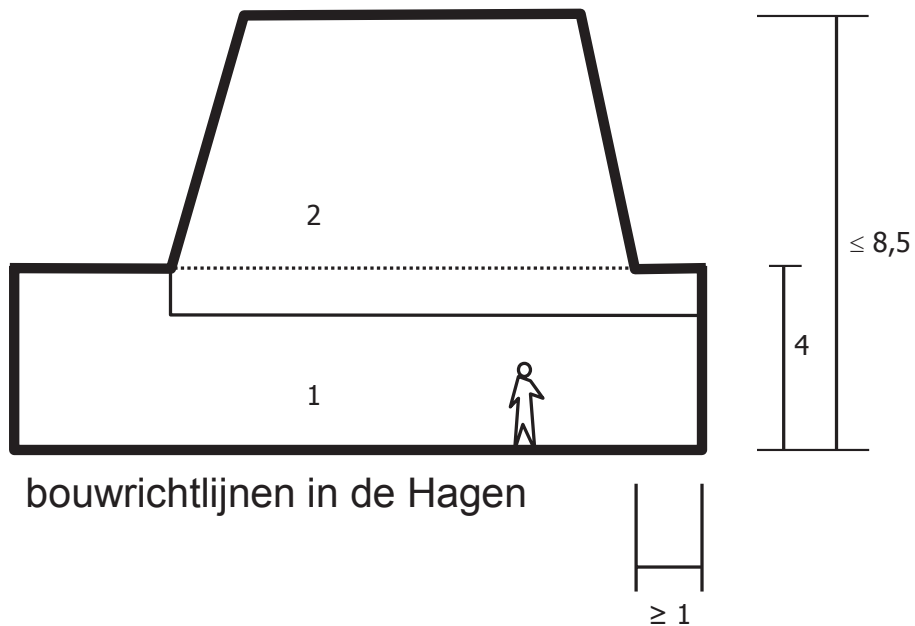
prominent compact hoofdvolume + opengewerkte buitenruimten



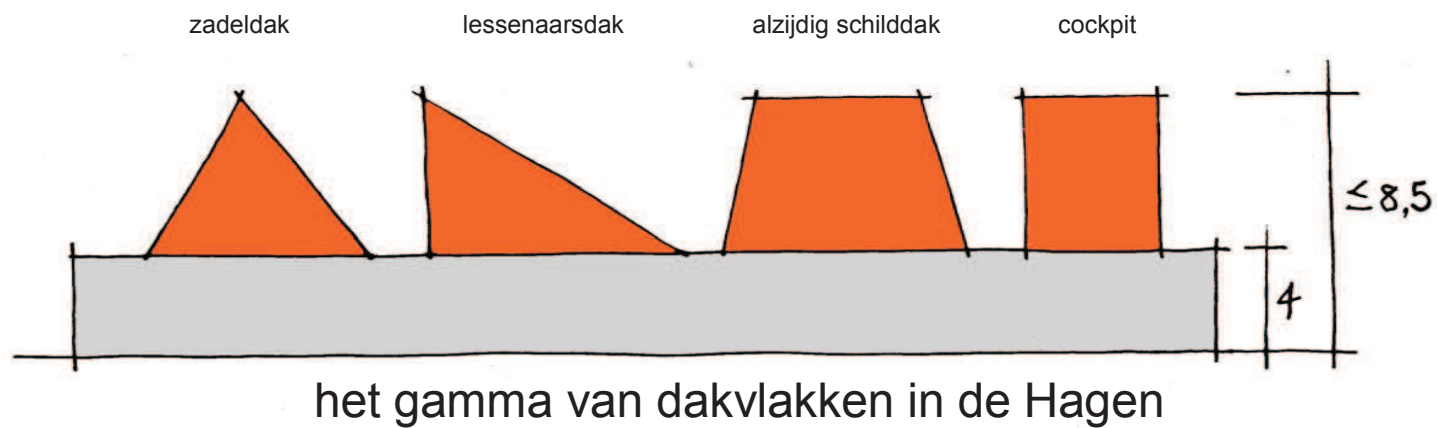
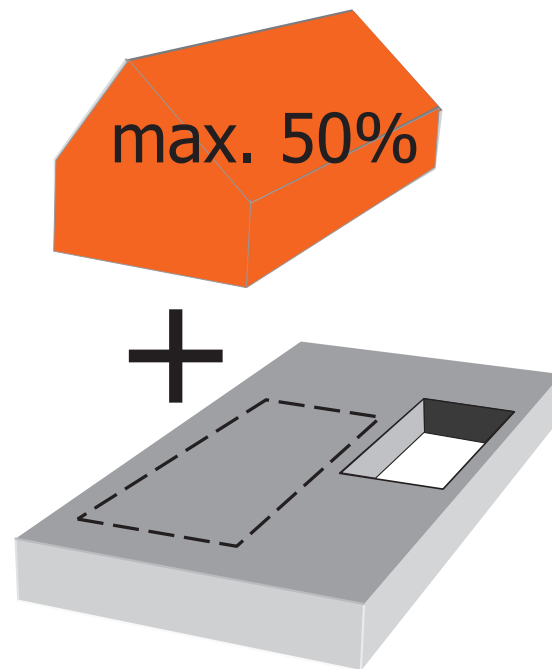
compact hoofdvolume + daklandschap



compact hoofdvolume+ strategische raamopeningen



bouwrichtlijnen in de Hagen



toelichting opzet van de woningen in de Hagen

bouwrichtlijnen

voorkeur nokhoogte	max. 8,5 m
dakhelling	min. 35° en max. 90°
grondopp. won. + bijgeb.:	max. 250m ² (een vrijstelling met 10% is mogelijk)
poort	voorgeschreven

bouwwolume

De woningen in de Hagen zijn lager van opbouw. Dit wil zeggen dat het grondgebonden aspect en de uitgesproken horizontale opbouw maximaal tot hun recht moeten komen.

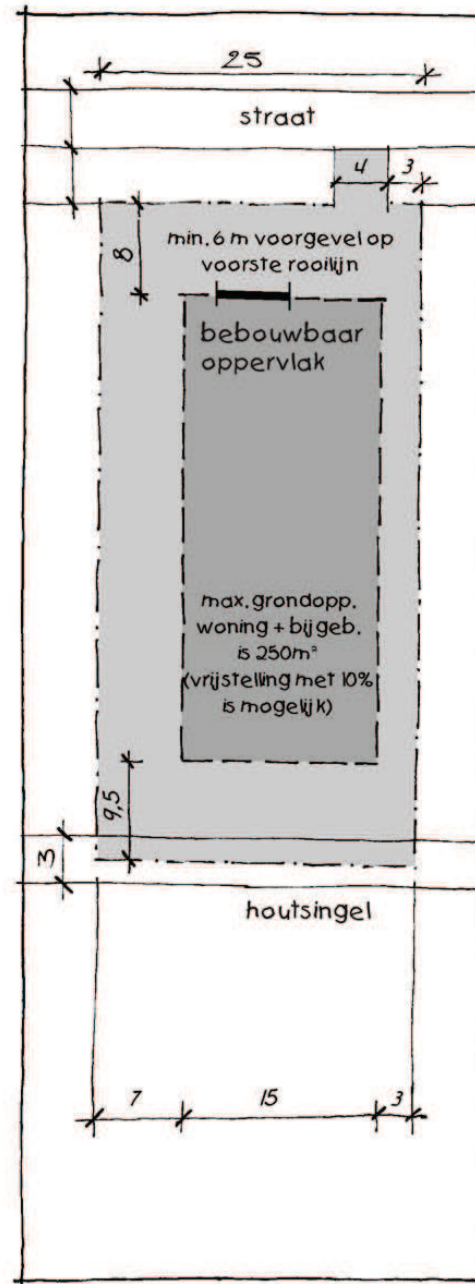
Dakopbouwen moeten minstens op 1 meter van de rand van sokkel worden geplaatst.

bijgebouwen

Bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume geplaatst.

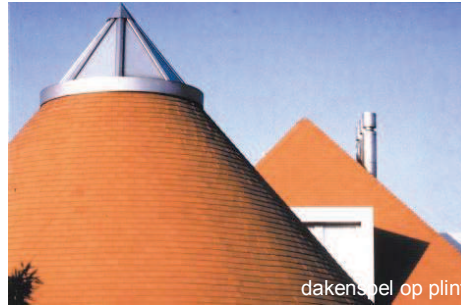
toegangspoort

Enkel voorgeschreven toegangspoorten met een gelijke hoogte als de haag.



aanvullende referenties de Hagen

De gehanteerde principes worden geïllustreerd met behulp van bestaande voorbeelden en referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. Niet iedere afbeelding voldoet in alle opzichten aan het wensbeeld voor Gaardenhage.



sokkel + daklandschap

sokkel + dakopbouw vormen geheel door strategische raamopeningen



colofon

opdrachtgever

Kalliste woningbouwontwikkeling

ontwerp

jo crepain architect nv

Vlaanderenstraat 6 - 2000 Antwerpen
T + 32 (0)3 213 61 61
F + 32 (0)3 213 61 62
www.jocrepain.be

projectverantwoordelijke

philippe loomans

Vlaanderenstraat 6 - 2000 Antwerpen
T + 32 3 213 61 49
F + 32 3 213 61 62
E philippe.loomans@jocrepain.be

projectmedewerkers

jens aerts - chris eeraerts

