

Beeldkwaliteitplan 'Achter de Jera' te Ysselsteyn

Aannemersbedrijf M.J. Teunissen B.V.

Eindrapport



BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen

T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E Tegelen@bro.nl

Opdrachtgever(s): Aannemersbedrijf M.J. Teunissen B.V.

Titel rapport: Beeldkwaliteitplan 'Achter de Jera' te Ysselsteyn

Rapportnummer: 208x00392

Datum: 28 mei 2009

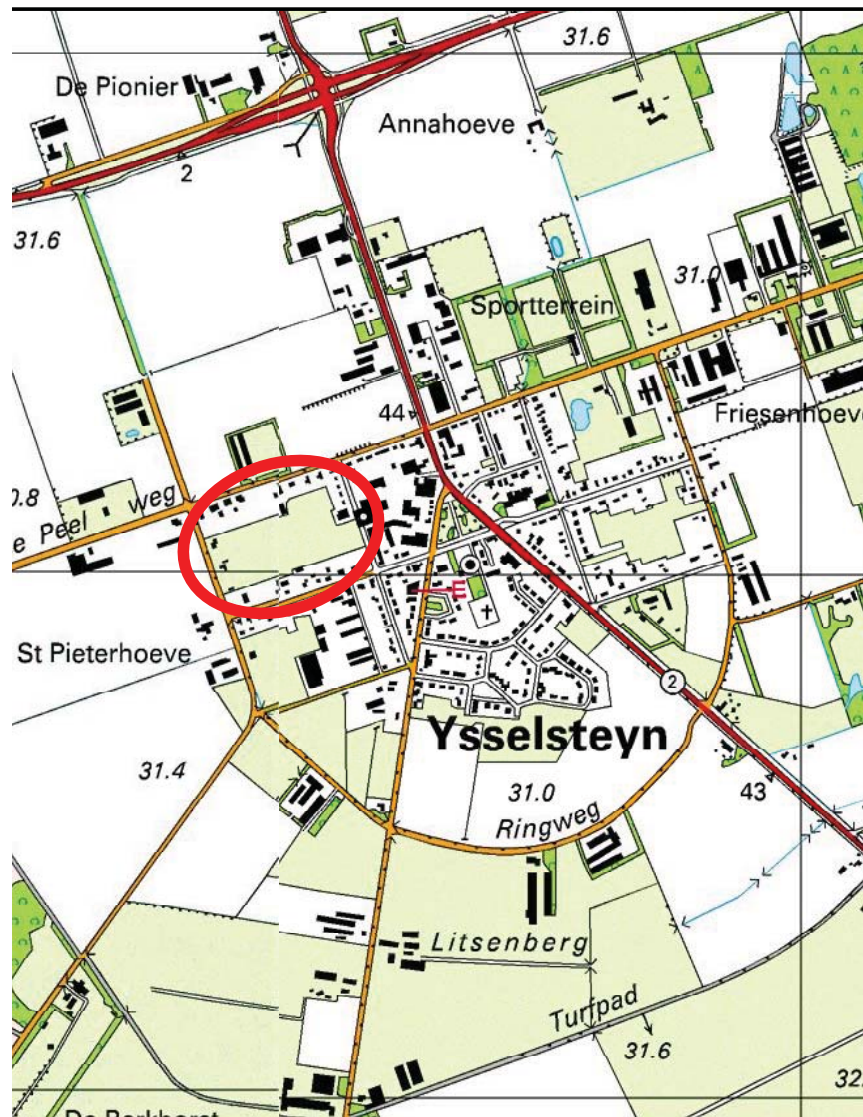
Contactpersoon
opdrachtgever(s): dhr. M. Hendriks

Projectteam BRO: ir. M. Oosting, ing. J. Smedts

Trefwoorden: Beeldkwaliteitplan, ontwikkelingslocatie, Ysselsteyn, woningbouw

Beknopte inhoud: Beeldkwaliteitplan ten behoeve van de realisatie van 28 grondgebonden
woningen voor het gebied gelegen achter de Jera te Ysselsteyn.

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	3		
1.1 Aanleiding	3		
1.2 Doel	3		
1.3 Reikwijdte	3		
1.4 Wettelijk kader	4		
1.5 Leeswijzer	5		
DEEL A: PLANOPZET	7		
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9		
2.1 Inleiding	9		
2.2 Huidige situatie	9		
2.3 Stedenbouwkundig plan	9		
3. ARCHITECTUURANALYSE YSSELSTEYN	15		
3.1 Inleiding	15		
3.2 Vanaf de oprichting tot de jaren '50	15		
3.3 Wederopbouwperiode	15		
3.4 De jaren '70	17		
3.5 Vanaf de jaren '80 tot 2000	17		
3.6 Na 2000	18		
		4. INSPIRATIEKADER BEELDKWALITEIT	19
		4.1 Inleiding	19
		4.2 Inspiratiekader bebouwing	19
		4.3 Inspiratiekader openbare ruimte	20
		DEEL B: CRITERIA	21
		5. GEBIEDSCRITERIA	23
		5.1 Inleiding	23
		5.2 Bebouwing	25
		5.2.1 Cluster 1	25
		5.2.2 Cluster 2	27
		5.2.3 Cluster 3	29
		5.3 Openbare ruimte	31
		BIJLAGEN	
		Stedenbouwkundig plan	
		3D visualisaties	



Plangebied 'Achter de Jera' te Ysselsteyn



Image © 2008 Aerodata International Surveys

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied 'Achter de Jera' (open grasland tussen Heidsepeelweg, Ringweg, Peter Janssenweg en Kerkweg) te Ysselsteyn wordt als woningbouwgebied ontwikkeld. Voor het gehele plangebied is de ruimtelijke structuurvisie 'Achter de Jera' te Ysselsteyn opgesteld. Dit woningbouwgebied wordt in fasen gerealiseerd. Voor de eerste fase is het verkavelingsplan gereed. Voor de hierop volgende fasen wordt in de toekomst, overeenkomstig de ruimtelijke structuurvisie, het verkavelingsplan ontwikkeld.

Het gemeentebestuur van Venray wil dat de samenhang tussen de verschillende fasen van het plangebied 'Achter de Jera' gewaarborgd blijft. Onderhavig beeldkwaliteitplan legt de beeldkwaliteitscriteria vast die deze samenhang moeten waarborgen.

1.2 Doel

De ontwikkeling van het plangebied 'Achter de Jera' zal in de komende jaren gefaseerd plaatsvinden.

Dit beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk kaderdocument dat de gemeente in staat stelt om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en dient tevens als inspiratiekader voor de ontwerpers en initiatiefnemers in dit gebied. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit

beeldkwaliteitplan waardoor er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitplan onderscheiden worden:

Deel A: planopzet:

1. als beleidskader voor de gemeente;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader voor architecten en ontwikkelaars.

Deel B: criteria:

3. als toetsingskader voor de welstandscommissie.

1.3 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op het plangebied 'Achter de Jera' te Ysselsteyn en geldt voor alle nieuw op te richten gebouwen alsmede voor het openbaar gebied met de daartoe behorende ontsluitingswegen.

1.4 Wettelijk kader

De Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Één van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria.

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering zoals 'Achter de Jera' kan voor de sturing van welstand beter een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

In zo'n beeldkwaliteitplan worden specifieke toetsingscriteria voor dit gebied of voor onderdelen daarvan gegeven, waardoor het beeldkwaliteitplan de basis vormt voor welstandstoetsing bij bouw-aanvragen in het betreffende gebied. Een beeldkwaliteitplan treedt daarmee, nadat wordt voldaan aan de procedurele vereisten conform art 12a van de Woningwet (inspraak en vaststelling door gemeenteraad), in de plaats van de welstandsnota en moet worden beschouwd als een zelfstandige nota.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het vastleggen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit.

De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepalen de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de bebouwde omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan geeft in deel B 'criteria'; de redelijke eisen van welstand waaraan de bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor 'Achter de Jera' de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling.

1.5 Leeswijzer

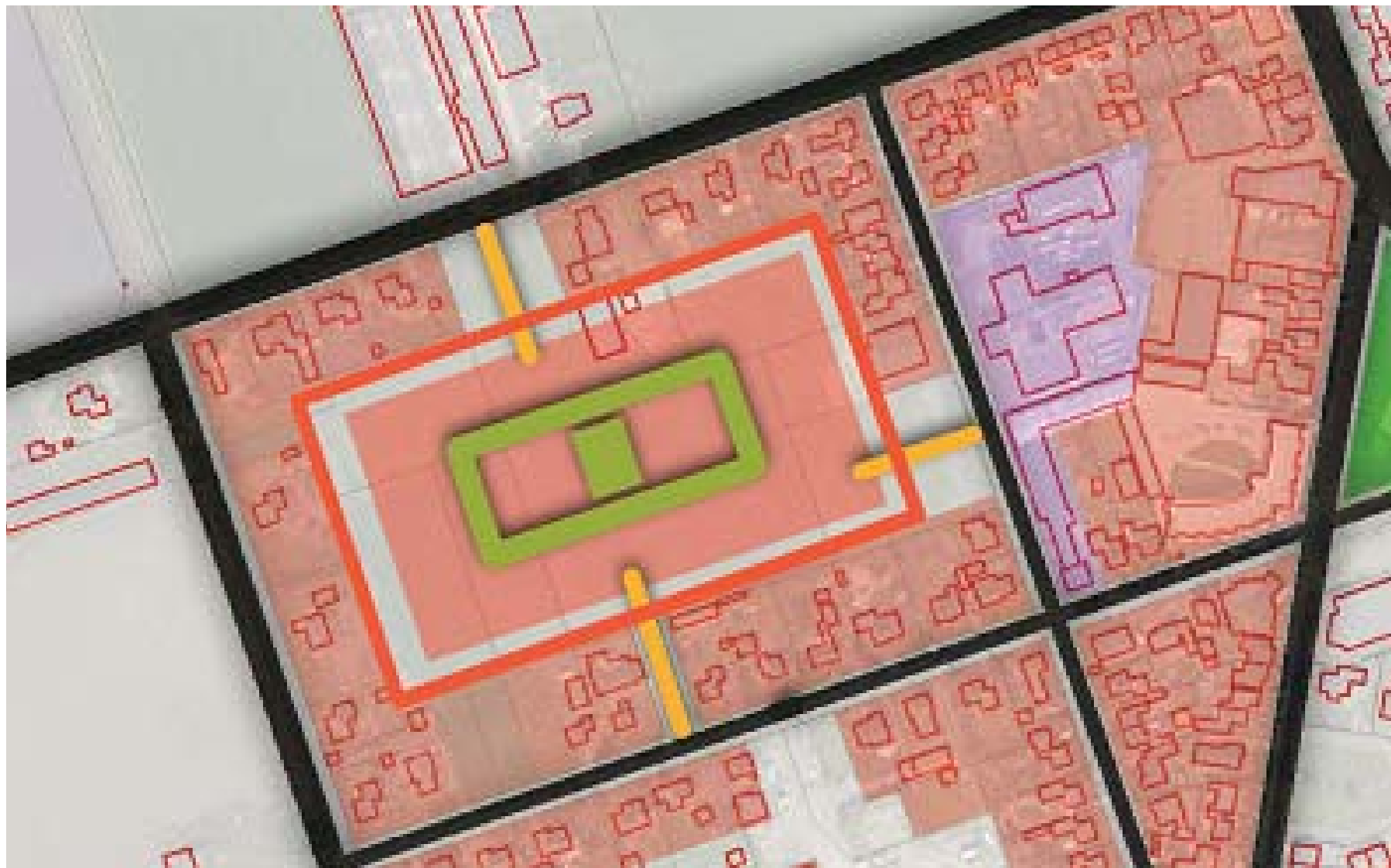
Het onderhavige beeldkwaliteitplan omvat, naast deze inleiding, twee delen. In deel B worden de criteria voor toetsing van bouwplannen in het kader van welstand gegeven. Deel A omvat de planopzet voor deze criteria.

Deel A bestaat uit twee hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden het stedenbouwkundig plan besproken. Dit hoofdstuk is een weergave van de belangrijkste delen uit het stedenbouwkundig plan met dien verstande dat alleen die elementen zijn opgenomen die relevant zijn voor dit beeldkwaliteitplan.

In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van voor Ysselsteyn kenmerkende architectuur door de diverse decennia van de vorige eeuw heen. Dit mondt in hoofdstuk 4 uit in een inspiratiekader voor te hanteren architectuuruitgangspunten voor het plangebied 'Achter de Jera' en daarmee wordt de visie op de beeldkwaliteit aangegeven. In een aantal paragrafen wordt uiteengezet welke beleidsmatige uitgangspunten maatgevend zullen zijn voor het bouwen in en inrichten van het plangebied.

Deel B geeft het juridisch toetsingskader. Het laatste hoofdstuk 5 geeft de verschillende toetsingscriteria voor bebouwing en openbare ruimte.

DEEL A: PLANOPZET



Ruimtelijke structuurvisie 'Achter de Jera' te Ysselsteyn

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Inleiding

De basis voor dit beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijk structuurvisie 'Achter de Jera' te Ysselsteyn. Het plan wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Voor de eerste fase is het stedenbouwkundig plan gereed, deze wordt in paragraaf 2.3 beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan geldt echter voor het gehele plangebied, zodat na realisatie van alle planfasen het hele woongebied een samenhangend beeld vertoont.

2.2 Huidige situatie

Het dorp Ysselsteyn is één van de grootste kerkdorpen van de gemeente Venray. Het dorp telt ongeveer 2.200 inwoners en is gelegen in het hart van de Peel op de grens van Limburg en Brabant.

De structuur van het dorp wordt bepaald door de N277 (Puttenweg, Jan Poelsweg) en Timmermannsweg, die gezamenlijk in een Y-vorm bij elkaar komen. Het hele dorp is als het ware symmetrisch rondom deze Y-vorm gesitueerd.

Daarnaast wordt het dorp ontsloten door de ringweg en de Ysselsteynseweg. De N277 fungeert als belangrijke doorgaande route.

In het hart van Ysselsteyn, bevindt zich het Lovinckplein. Deze ligt in de oksel van de Y-vorm. Rondom het plein bevinden zich de St. Oda Kerk, de basisschool, het gemeenschapshuis, het dorpspodium en enkele voorzieningen in de detailhandel en dienstverlening.

De omgeving van Ysselsteyn wordt bepaald door open landschap met

daarin boerderijen, de natuurgebieden Heidse Peel, de Rouwkuilen, het bosgebied 'Aan de Paardekop' en het Duits Militair Kerkhof. Het dorp is centraal gelegen tussen de twee grote plaatsen Deurne en Venray.

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van Ysselsteyn, grenzend aan het centrum. Het gebied wordt ten noorden ontsloten door de Heidse Peelweg, ten zuiden door de Kerkweg, ten oosten door de Peter Janssenweg en aan de westkant door de Ringweg. Het plangebied functioneert in de huidige situatie als weiland gelegen aan de achterkant van de woningen aan de hiervoor genoemde wegen. De oostzijde van het plangebied grenst aan de Boerenbond winkel en een mengdiervoeder fabriek. Tegenover de fabriek is de Jera (open jongeren centrum) gevestigd. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 3,4 hectare, waarvan fase één; 1 hectare.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt ingesloten binnen de bebouwingswanden aan de Heidse Peelweg, de Peter Janssenweg, de Kerkweg en de Ringweg. Het gebied kent hierdoor een gesloten karakter met enkele insteekmogelijkheden en doorkijken van buitenaf. Hierdoor ontstaat een logische structuur om het binnengebied in te vullen. Tegen de achterzijdes van de bestaande woningen wordt een nieuwe bebouwingswand gecreëerd, die als het ware een nieuwe binnenring vormt. Deze ring wordt de drager van het nieuw te ontwikkelen gebied. Binnen deze ring is ruimte voor bijzondere woningen en groen. Hierna wordt het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase beschreven. Voor de overige fasen is op dit moment nog geen gede-



Stedenbouwkundig plan 'Achter de Jera' fase één met doorkijk naar de toekomstige fasen

tailleerd plan uitgewerkt. In de opzet van de eerste fase is duidelijk rekening gehouden met de toekomstige fasen. Hierlangs is de globale structuur voor het totale plangebied weergegeven, waarbij de ringstructuur en het bijzondere binnengebied de dragers van het plangebied vormen.

Hoofdstructuur

De stedenbouwkundige opzet voor de eerste fase geeft een duidelijke aanzet voor de totale hoofdstructuur. Vanaf de Kerkweg wordt een insteek gemaakt naar het binnengebied. Deze insteek vormt de hoofdontsluiting voor het nieuw te ontwikkelen gebied en wordt begeleid door een ruime groenstrook aan weerszijde en forse bomen van de 1^e orde. Deze ontsluiting komt uit op het middelste gedeelte van het totale plangebied. In dit middengebied wordt een bijzondere woonsfeer gecreëerd die afwijkt van de rest van het plangebied. Hier worden witgekeimde woningen gerealiseerd gelegen aan een contrasterende rode infrastructuur en een centrale groenbuffer. Door deze afwijkende uitstraling in het middengebied wordt de hoofdstructuur van de ringweg extra aangezet. Dit wordt nog eens extra gedaan door de begeleiding met bomen aan de binnenzijde van de ring. Binnenin het middengebied wordt ruimte gereserveerd voor waterberging en groen.

Woningen

Fase één omvat 28 woningen, waarvan 20 twee-onder-één kap woningen en 8 rijwoningen. De woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen. De woningen zijn opgedeeld in 3 clusters. Cluster 1 betreft het middengebied. Hier worden 12 woningen gerealiseerd (twee laags met kap). Cluster 2 omvat de rijwoningen. Dit zijn twee rijen van 4 woningen (één laags met kap). Cluster 3 zijn de 8 woningen aan de buitenzijde van de nieuwe ringweg (twee laags met kap). Het meest westgelegen woningblok van dit cluster is bestemd voor de doelgroep senioren (één laags met kap).

programma		
Cluster	Typologie	Aantal parkeerplaatsen
1. Twee lagen met kap	12 twee onder één kap	24 (eigen terrein)
2. Eén laag met kap	8 in 2 rijen van 4	2 (eigen terrein) en 15 in openbaar gebied
3. Twee lagen met kap en één laag met kap	8 twee onder één kap	16 (eigen terrein)

Aangezien het plangebied een naar binnen gekeerde uitstraling kent, kan hier een bijzondere, eigentijdse architectuur gerealiseerd worden, die echter wel een relatie heeft met de bestaande "Ysselsteynse" bebouwing. Hier wordt in de architectuuranalyse (hoofdstuk 3) verder op ingegaan.



Stedenbouwkundig plan fase één



Clustering

Verkaveling

De verkaveling is orthogonaal van opzet. Cluster 1 vormt het toekomstige middengebied met een afwijkende uitstraling ten opzichte van de rest van het plangebied. Deze afwijking in uitstraling vertaald zich ook door naar de openbare ruimte alhier. Cluster 2 en 3 zijn beide gericht op de (toekomstige) ringweg. Alle clusters hebben een vaste rooilijn, waardoor een helder en rustig gevelbeeld ontstaat.

Infrastructuur en parkeren

Het stratenpatroon bestaat in de eerste fase uit de hoofdonthoofding vanuit de Kerkweg, een deel van de ringweg en het plein in het middengebied. De hoofdonthoofding en de ringweg kennen een rijbaanbreedte van 4,5 meter en worden uitgevoerd in een grijze klinkerverharding. De op dit moment nog doodlopende ringweg wordt op het einde voorzien van een keervoorziening. Het middengebied kent een afwijkende materialisering, waardoor de ring extra geaccentueerd wordt. Dit gebeurt door de toepassing van een rode klinkerverharding. Het pleintje wordt als een soort erf ingericht met aan weerszijden een rijbaan (3,5 meter) voor éénrichtingsverkeer. Op deze manier ontstaat extra ruimte binnenin voor waterberging en groen.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein. Alle twee-onder-één kap woningen hebben de mogelijkheid voor twee auto's op eigen terrein te stallen. De twee kopwoningen van de rijwoningen hebben ook ruimte op eigen terrein om te parkeren. Verder wordt tegenover de rijwoningen haaksparkeren gerealiseerd. Aan de ringweg en aan het middenplein wordt via een rabatstrook voldoende ruimte gecreëerd voor bezoekersparkeren.

Groenstructuur

De toegangsweg wordt aan beide zijden ingericht met een forse groenstrook. Deze wordt tevens begeleid door een stevige bomerij met bomen van de 1^e orde. Ook de ringweg wordt nog eens extra aangezet aan de binnenzijde met een bomerij. In het middengebied ligt een centrale groene buffer waar (permanente) waterberging plaatsvindt. Ook in deze groenzone worden nog enkele bomen aangeplant. Het parkeren wordt waar mogelijk groen ingepakt.

Vanaf de oprichting tot de jaren '50



Wederopbouw periode



3. ARCHITECTUURANALYSE YSSELSTEYN

3.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen van een goede beeldkwaliteit voor het plangebied 'Achter de Jera' is een goede analyse van de architectuur van Ysselsteyn noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd als een fotoanalyse. Er zijn een groot aantal woningen gefotografeerd die in hun bouwperiode geordend zijn. Vervolgens is van elke periode een karakterschets gegeven die met beeld ondersteund wordt. Tenslotte wordt een conclusie getrokken uit de analyse en is aangegeven welke richting opgegaan wordt met de architectuur. Dit betreft het inspiratiekader waarnaar wordt verwezen bij het individueel uitwerken van de woningen.

3.2 Vanaf de oprichting tot de jaren '50

De Sint-Oda Hoeve, één van de oudste gebouwen van Ysselsteyn, geeft de afkomst van het dorp weer, agrarisch. Zoals men zelf zegt; 'door noeste arbeid en pioniersgeest' heeft het dorp zich ontwikkeld. De eerste gebouwen stonden volledig ten dienste van hun functie in het dorp en het landschap.

De architectuurgeschiedenis is ongeveer 80 jaar oud, en is beïnvloed door haar oprichters die van beide zijden van de Peel kwamen. Een belangrijk kenmerk is de zeer rijke baksteenarchitectuur, die zich vooral uit in de gevelbehandeling; veel variatie in rollagen, omlijstin-

gen en dakranden. Een ander opvallend element is het incidentele en gedeeltelijk stucadoren van de gevels.

Karakteristiek:

- overwegend rood metselwerk met stucwerk
- enkelvoudig volume
- rode en zwarte dakpannen
- geen of incidenteel overstekken
- zadel- en mansardedaken
- zinken dakgoten
- veel detail
- baksteenarchitectuur

3.3 Wederopbouw periode

Ysselsteyn maakt een groei door in relatie tot de periode ervoor, veel woningbouw, klein projectmatig en individueel. De architectuur is functioneel met een koppeling naar traditionele details uit de baksteenarchitectuur.

Karakteristiek:

- overwegend rood metselwerk
- enkelvoudig volume
- rode en zwarte dakpannen, veelal vlakke Muldenpan
- geen of incidenteel overstekken
- zadeldaken
- zinken dakgoten
- weinig detail, maar wel relatie met baksteenarchitectuur

De jaren '70



Vanaf de jaren '80 tot 2000



3.4 De jaren '70

De architectuur is geheel volgens het heersende woningbouw gedachtegoed. Het is een combinatie van hoofdzakelijk planmatig en in mindere mate individuele woningbouw. De eerste uit zich in lange gevelwanden op de daarvoor aangewezen locaties, de tweede in meer variatie en soms als kavelinfilling tussen bestaande oudere woningen, verweving.

Karakteristiek:

- overwegend geel-rood metselwerk
- enkelvoudig volume
- bruin tot zwarte dakpannen
- geen of kleine overstekken
- zadeldaken
- zinken dakgoten
- weinig detail

3.5 Vanaf de jaren '80 tot 2000

Een periode waar vooral aan de zuidzijde van het dorp gebouwd is.

De architectuur is projectmatig ontwikkeld, detaillering is functioneel en oogt sober.

Karakteristiek:

- overwegend oranje-rood metselwerk
- bruin tot zwarte dakpannen
- meestal geen overstekken
- zadeldaken en met uitzondering lessenaardaken
- zinken dakgoten
- dakhelling minder dan 40 graden

3.6 Na 2000

Deze bouwproductie concentreert zich vooral rondom het uitbreidingsplan Kienhout.

De architectuur is traditioneel en valt uit te splitsen in twee stromingen: de jaren '30 stijl en een meer landelijke stijl.

Karakteristiek:

- overwegend donker metsel- en voegwerk
- zwarte dakpannen
- grote overstekken
- combinatie van zadel- en schilddaken
- uitgetimmerde goten

Na 2000



4. INSPIRATIEKADER BEELDKWALITEIT

4.1 Inleiding

Met de komst van de gemeentelijke welstandsnota's is de rol van het beeldkwaliteitsplan veranderd. Naast de inspiratie dat een beeldkwaliteitsplan verschaft, krijgt het document ook een toetsende functie. Voor het plangebied 'Achter de Jera' betekent dit dat naast het kwalitatieve kader waarin beschreven staat hoe gebouwen en openbare ruimte er uit moeten zien en aan welke kwaliteitseisen zij moeten voldoen ook criteria worden opgesteld waarmee de welstandscommissie bouwplannen in het kader van de welstandsprocedure kan toetsen.

4.2 Inspiratiekader bebouwing

Uit de fotoanalyse in hoofdstuk 3 ziet men een duidelijke ontwikkeling van Ysselsteyn van agrarisch dorp met een traditionele regionale baksteenarchitectuur via een sobere, soms te functioneel projectmatige vormgeving, naar een wederom traditionele vormgeving die op momenten bovenregionaal is. Het terug grijpen naar traditionele architectuur is voor het dorp Ysselsteyn goed passend, al wordt wel de kanttekening geplaatst om dit dan in de Ysselsteynse context te doen.

De kans voor het plangebied 'Achter de Jera' is om het gedachtegoed van de eerste pioniers van Ysselsteyn in haar vormgeving op te nemen. Zodat men hier de karakteristieke architectuur van het dorp kan versterken. In de zoom van het plangebied staan enkele van de gerefereerde voorbeelden, een logische overgang van vormgeving is het gevolg.

Conclusie

Voor de beeldkwaliteit van het plangebied wordt gerefereerd naar de architectuur van Ysselsteyn in haar beginjaren tot en met de individuele woningen in de wederopbouwperiode. De individuele woningen waren namelijk ook nog geïnspireerd op de traditionele, ambachtelijke baksteenarchitectuur.

De bijbehorende karakteristiek wordt hieronder beschreven.

Karakteristiek:

- enkelvoudige bouwvolumes
- zadeldaken
- overwegend rood metselvoegwerk met stuc- of keimwerk
- donkere dakpannen
- geen of kleine overstekken
- zinken goten, geen uitgetimmerde goten
- dakhelling tussen 30-55 graden
- metselwerkdetaillering (rollagen, dakranden, etc.)
- omlijstingen van gevelopeningen

4.3 Inspiratiekader openbare ruimte

De wegprofielen en groenstructuren sluiten aan op de structuren van Ysselsteyn. De routes worden begeleid door bomen. Daar waar de ontsluiting het nieuwe plan ingaat wordt een soort van laan gecreëerd met grotere bomen. In het middengebied ligt een centrale groene buffer waar (permanente) waterberging plaatsvindt.

Het plangebied is ontworpen op basis van een doorkijk naar de toekomstige situatie. Hierin vormen de nieuwe "ringweg" en een centraal middenplein de kern. Het plein kent een afwijkende bestrating en architectuur van de woningen ten opzichte van de rest van het plangebied. Daaromheen loopt een duidelijk vormgegeven ringweg, begeleid door een groene gordel van bomen. Bijna alle woningen zijn georiënteerd op het centrale plein en/of de ringweg. Op deze manier krijgt het gebied een heldere structuur.

De straten binnen in het plangebied hebben zoveel mogelijk een eenduidig profiel, over de gehele lengte. De rijbanen van de ringweg worden uitgevoerd in grijze betonsteen uitgevoerd in een keperverband. De rijbanen aan het plein zijn éénrichtingswegen en worden uitgevoerd in rode betonsteen uitgevoerd in een keperverband. Naast de rijbaan liggen verharde stroken op gelijke hoogte met de rijbaan. Deze doen dienst als loopstrook en incidenteel als parkeerstrook. Deze stroken hebben een afwijkende kleur ten opzichte van de rijbaan bij de ringweg. Bij het plein worden de loopstroken in dezelfde kleur uitgevoerd als de rijweg.

De toegang tot het plein vindt plaats door middel van een gecombineerde in- en uitgang, zodat een soort van verkeersluw woonerf in de toekomst blijft gewaarborgd.

Er is uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning. Incidenteel kan er geparkeerd worden op de loopstroken grenzend aan de rijbaan. Tegenover de woningen van cluster 2 wordt haaksparkeren gerealiseerd.

DEEL B: CRITERIA

5. GEBIEDSCRITERIA

5.1 Inleiding

IN dit hoofdstuk worden beschreven de redelijke eisen van welstand waaraan de bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor 'Achter de Jera' de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling.



Maart 3 2009, Avenida Internationaal Busway

Cluster 1



Referentiebeeld



Details

5.2 Bebouwing

5.2.1 Cluster 1

Dit gebied bevat 12 grondgebonden twee onder één kapwoningen.

De materialisering en detaillering van de woningen wordt uitgevoerd in Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling. Zo worden de woningen voorzien van plinten en accenten in een donkere kleur.

De gevels worden opgetrokken uit gekeimde bakstenen en zijn in hoofdzaak wit.

De woningen worden uitgerust met zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de straat (langskap). De daken worden uitgevoerd in betonnen en/of gebakken dakpannen in een donkere kleur.

Kozijnen worden uitgevoerd in een contrasterende donkere kleur.

Het plaatsen van een dakkapel met een strakke eigentijdse uitstraling is mogelijk.

De erfafscheiding dient uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen in groen. De voor- en zijdelingse erfafscheidingen, welke grenzen aan openbaar gebied, dienen in het ontwerp van de woningen te worden meegenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen ook meegenomen te worden in het ontwerp van de woningen.

Situering	Zijdelingse afstand	Per twee geschakeld
	Oriëntatie	Op de straatzijde, op hoeken tweezijdig georiënteerd
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eén gebouw
	Bouwhoogte	Goothoogte: tussen 5-6 mtr.
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	Langskap
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	2 lagen met kap, vvlakke gevels, erkers toegestaan mits voordeur naar zijgevel
	Gevelgeleding	In hoofdzaak verticaal, staande ramen
	Zijgevels	Voorzien van ramen, eventueel voordeur
Detaillering	Materiaalkeuze	Dak: betonnen of gebakken dakpannen, per blok dezelfde keuze Gevel: baksteen gekeimd, baksteen accenten Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	Dak: donker, per blok dezelfde kleur Gevel: in hoofdzaak wit Plint, accenten: donker, overal dezelfde kleur Kozijnen: donker (contrasterend aan de gevel)
	Detaillering	Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling
	Erfafscheiding	Uniform voor het hele plangebied. Voor- en zijtuinen tot de voorgevelrooilijn carpinus betulus (haagbeuk) 0,6 mtr. Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied achter de voorgevelrooilijn 1,80-2,00 mtr. gaashekwerk begroeid met hедера



Maart 3 2009, Penelope International Bureau

Cluster 2



Referentiebeeld



Details

5.2.2 Cluster 2

Dit gebied bevat 8 grondgebonden rijenwoningen in twee rijen van vier.

De materialisering en detaillering van de woningen wordt uitgevoerd in Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling. Zo worden de woningen voorzien van plinten en accenten in een donkere kleur met lichte topgevel accenten. De gevels worden opgetrokken uit bakstenen in het lichtrode, donkerrode, paars / bruine spectrum.

De woningen worden uitgerust met zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de straat (langskap). De twee kopwoningen hebben een dwarskap (haaks op de straat). De daken worden uitgevoerd in betonnen dakpannen in een donkere kleur. De woningen worden uitgevoerd met een dakkapel in een strakke eigentijdse uitstraling. Kozijnen worden uitgevoerd in gebroken wit.

De erfafscheiding dient uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen in groen. De voor- en zijdelingse erfafscheidingen, welke grenzen aan openbaar gebied, dienen in het ontwerp van de woningen te worden meegenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen ook meegenomen te worden in het ontwerp van de woningen.

Situering	Zijdelingse afstand	Geschakeld
	Oriëntatie	Op de straatzijde, op hoeken tweezijdig georiënteerd. Hoekwoningen dienen in de gevellijn te staan. Tussenwoningen mogen hier iets (ca. 0,20 mtr.) van terug liggen.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Twee keer 4 woningen geschakeld
	Bouwhoogte	Goothoogte: tussen 3-4 mtr.
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	Langskap, op de buitenhoeken dwarskap
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	1 laag met kap, vlakke gevels
	Gevelgeleding	In hoofdzaak verticaal, staande ramen
	Zijgevels	Voorzien van ramen, eventueel voordeur
Detaillering	Materiaalkeuze	Dak: betonnen of gebakken dakpannen, per blok dezelfde keuze Gevel: baksteen, baksteenaccenten Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	Dak: donker, overal dezelfde kleur Gevel: lichtrood, donkerrood, paars/bruine tint, overal dezelfde kleur Topgevelaccent: stuc- of keimwerk Plint, accenten: donker, overal dezelfde kleur Kozijnen: gebroken wit
	Detaillering	Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling
	Erfafscheiding	Uniform voor het hele plangebied. Voor- en zijtuinen tot de voorgevelrooilijn carpinus betulus (haagbeuk) 0,6 mtr. Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied achter de voorgevelrooilijn 1,80-2,00 mtr. gaashekwerk begroeid met hедера



Image 3 2009, provided by Intermediaal Bureau

Cluster 3



Referentiebeeld



Details

5.2.3 Cluster 3

Dit gebied bevat 8 grondgebonden twee onder één kap woningen.

De materialisering en detaillering van de woningen wordt uitgevoerd in Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling. Zo worden de woningen voorzien van plinten en accenten in een donkere kleur met lichte topgevel accenten.

De gevels worden opgetrokken uit bakstenen in het lichtrode, donkerrode, paarse / bruine spectrum. Gevelaccenten worden uitgevoerd in keim- of stucwerk.

De woningen worden uitgerust met zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de straat (langskap), eventueel in combinatie met een dwarskap (haaks op de straat). De daken worden uitgevoerd in betonnen en/of gebakken dakpannen in een donkere kleur. Kozijnen worden uitgevoerd in gebroken wit. Het plaatsen van een dakkapel met een strakke eigentijdse uitstraling is mogelijk.

De erfafscheiding dient uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen in groen. De voor- en zijdelingse erfafscheidingen, welke grenzen aan openbaar gebied, dienen in het ontwerp van de woningen te worden meegenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen ook meegenomen te worden in het ontwerp van de woningen.

Situering	Zijdelingse afstand	Per twee geschakeld
	Oriëntatie	Op de straatzijde, op hoeken tweezijdig georiënteerd
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eén gebouw
	Bouwhoogte	Goothoogte: tussen 5-6 mtr. m.u.v. aan toegangsweg, hier tussen 3-4 mtr.
	Kapvorm	Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	Langskap, eventueel gecombineerd met dwarskap
	Gevelopbouw	2 lagen met kap m.u.v. aan toegangsweg hier 1 laag met kap vlakke gevels eventueel sprong in combinatie met dwarskap, erkers toegestaan
	Gevelgeleding	In hoofdzaak verticaal, staande ramen
Detaillering	Zijgevels	Voorzien van ramen, eventueel voordeur
	Materiaalkeuze	Dak: betonnen of gebakken dakpannen, per blok dezelfde keuze Gevel: baksteen, baksteen accenten Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	Dak: donker, per blok dezelfde kleur Gevel: lichtrood, donkerrood, paars/bruine tint, per blok dezelfde kleur Topgevelaccent: stuc- of keimwerk Plint, accenten: donker, overal dezelfde kleur Kozijnen: gebroken wit
	Detaillering	Ysselsteynse architectuur uit de oprichtingsperiode in een hedendaagse uitstraling
	Erfafscheiding	Uniform voor het hele plangebied. Voor- en zijtuinen tot de voorgevelrooilijn carpinus betulus (haagbeuk) 0,6 mtr. Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied achter de voorgevelrooilijn 1,80-2,00 mtr. gaashekwerk begroeid met hедера

5.3 Openbare ruimte

Groen

De wegprofielen en groenstructuren sluiten aan op de structuren van Ysselsteyn. De routes worden begeleid door bomen.

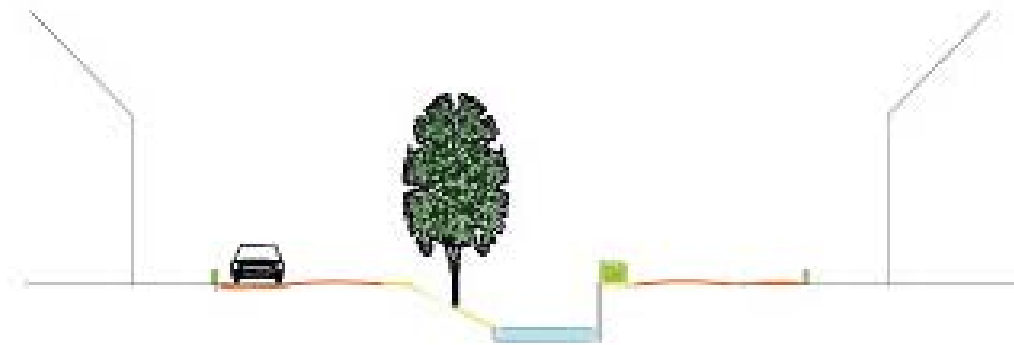
De ontsluitingsroute tussen de Kerkweg en de Heidsepeelweg wordt gevormd door twee verbindende aansluitingen op de hiervoor genoemde wegen en de centrale ringweg in het plangebied. Daartussen ligt het centrale plein dat als een 'enclave' tussen de ringweg opgespannen ligt. Hier wordt ook een belangrijk deel van de waterberging van het plangebied verzorgd. De ringvormige route vormt de ruggengraat van het stedenbouwkundig plan. De route wordt voor wat betreft de toegangswegen begeleidt door Paardekastanjes (*Aesculus x carnea* 'Briotii') en langs de ringweg door de zuiltulpenboom (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigiatum') en sluit op deze wijze aan op de huidige verschijningsvorm van de Heidsepeelweg. De nieuwe laanbeplanting moet de route door de buurt begeleiden.

Op het centrale plein wordt als boomstructuur een boomsoort van de 2^e orde toegepast, de Es (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')

Bestrating

De hoofdstructuur van de openbare ruimte wordt gevormd door de straten en de groene ruimten. De straten hebben over de gehele lengte zoveel mogelijk een eenduidig profiel. De rijbanen van de toegangswegen en ringweg worden uitgevoerd in grijze betonsteen uitgevoerd in een keperverband. Naast de rijbaan liggen rabatstroken op gelijke hoogte met de rijbaan, deze stroken doen dienst als loopstrook of parkeerstrook. Deze stroken hebben een afwijkende kleur (antraciet) ten opzichte van de rijbaan, met uitzondering van het plein, en zijn in elleboogverband gelegd.

Er is uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning. Waar mogelijk zijn deze op eigen terrein gesitueerd. Daar waar de parkeermogelijkheid haaks op de rijbaan ligt (rijenwoningen) worden zij uitgevoerd in een zwart kernvak met lichtgrijze rand.



Dwarsdoorsnede plein



bestrating rijbaan en loopstrook plein

bestrating rijbaan toegangsweg en ringweg



bestrating loopstrook toegangsweg en ringweg



bestrating haaksparkeren voor rijwoningen



Paardenkastanje



Zuiltulpenboom



Es



waterberging

Rijbaan en loopstrook RINGWEG	Straatverband	Keper respectievelijk elleboog verband
	Materiaalkeuze	Betonnen klinker
	Materiaalkleur	grijs respectievelijk antraciet
Rijbaan en loopstrook PLEIN	Straatverband	Keper respectievelijk elleboog verband
	Materiaalkeuze	Betonnen klinker
	Materiaalkleur	rood
Parkeren	Langs	Voor de woningen in cluster 1 en 3 kan langsparkeren op de loopstrook plaatsvinden.
	Straatverband	Elleboog verband
	Materiaalkeuze	Betonnen klinker
	Materiaalkleur	Antraciet bij ringweg, rood bij plein
	Haaks	Voor de woningen in cluster 2 wordt haaksparkeren in de openbare ruimte gerealiseerd.
	Straatverband	Elleboog verband
Materiaalkeuze	Betonnen klinker	
Materiaalkleur	grijze randen met antraciete vlakken	
Op eigen terrein	De woningen in cluster 1 en 3 hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein en de buitenste hoekwoningen van cluster 2 hebben één parkeerplaats op eigen terrein	

Bomen TOEGANGS- WEG	Vorm	Vrijstaande bomen
	Grootte	1e orde
	Referentie	Aesculus x carnea 'Briotii' (Paardekastanje)
Bomen RINGWEG	Vorm	Vrijstaande bomen
	Grootte	1e orde
	Referentie	Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum' (zuiltulpenboom)
Bomen PLEIN	Vorm	Vrijstaande bomen
	Grootte	2e orde
	Referentie	Fraxinus angustifolia 'Raywood' (Es)
Heesterbep- landting	Referentie	Lonicera nitida 'Maignun'

BIJLAGEN

Stedenbouwkundig plan

3D Visualisaties







