

# Beeldkwaliteit

## *Van Dusseldorplocatie*



*November 2017*

*Definitief*

## **Algemeen**

Het plangebied wordt omringd door welstandsgebieden vooroorlogse en naoorlogse woningbouw. Deze wijken kenmerken zich door een compacte en kleinschalige woningbouw. Een belangrijk kenmerk is de gesloten blokverkaveling met veel aandacht voor de afwerking van hoeken.

De nieuwe woningen langs de Vogelzangseweg en aan het nieuwe plantsoen dienen zich te voegen in het beeld van de compacte jaren '30 woningbouw in de aanliggende straten. Dat zijn ambachtelijke woningen in overwegend donker metselwerk met rode pannendaken met zeer zorgvuldige en rijke detaillering. Veel voorkomend is een gemetselde plint in donker metselwerk. In de gevels zijn in veel gevallen ook verbijzonderingen in het metselwerk te vinden zoals rollagen, uitkragingen en dergelijke. Erkers, hoekoplossingen en afwisseling in kaprichting zorgen hier voor een gevarieerd beeld. De doorgaans steile dakvlakken hebben meestal een stevig overstek en worden geëindigd met een flinke dakgoot of daklijst.

De bebouwing langs de van Dusseldorpstraat kent een gemêleerde samenstelling van woningtypen die bestaat uit bungalows met 1 bouwlaag, 2 bouwlagen en 2<sup>^</sup>1 kapwoningen van 2 bouwlagen met een flauwe kap. Bij de kavels in de van Dusseldorpstraat wordt meer vrijheid geboden voor wat betreft de verschijningsvorm. Hier is ook bebouwing met een plat dak toegestaan.

## **Eisen**

### Plaatsing

- Aan de noordzijde van het plangebied (Vogelzangseweg) de blokverkaveling doorzetten vanuit de bloemenwijk.

### Massa en vorm

- De samenstelling van de hoofdmassa respecteren (bij verbouw)
- De maat en schaal moeten passen bij de omliggende bebouwing
- Het hoofdgebouw kent een zadeldak of een schilddak met een dakhelling van minimaal 50 graden.
- Op de kavels langs de van Dusseldorpstraat is ook een plat dak toegestaan. In dat geval is wel een geleed hoofdvolume en een geprononceerde dakrand voorgeschreven.
- In gevelwanden met meer dan 3 gelijke woningen wordt ritme aangebracht door afwisseling in kaprichting en het toepassen van erkers en/of verbijzonderingen rond de entree's.

### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de samenhangende uitstraling van een bouwblok/cluster
- Bij een individueel pand is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de context van de buurt
- Geen blinde gevels aan straatzijde
- Gevelopeningen zijn verticaal geleed



- De gevels kennen een horizontale belijning



De kappen kennen overstekken van minimaal 30 cm ( gemeten vanaf buitenzijde gevel tot waterlijn)

- Installaties, zoals bijvoorbeeld een luchtwarmtepomp of een airco worden niet aan de voorzijde of te dicht bij dakranden geplaatst.
- Dakkapellen aan de voorzijde ondergeschikt aan het dakvlak en plat afgedekt.

### Kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen. Ook latere toevoegingen (aan- en uitbouwen) geldt dat materialen en kleuren afgestemd moeten worden op het bestaande bouwblok/ cluster
- Eenduidig kleurgebruik voor gezamenlijke gevelelementen
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits passend binnen de context van de straat.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan-, uit en bijgebouwen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen met hellende daken zijn voorzien van keramische rode dakpannen, niet geglazuurd of geengobeerd.
- Gevels zijn uitgevoerd in rood tot roodbruin metselwerk met een donkere plint
- De hemelwaterafvoer in de voorgevel is uitgevoerd in metaal
- Kozijnen zijn van hout, kunststof of metaal. Bij toepassing van kunststof is dit alleen toegestaan met een hollands profiel
- Bij eventuele roedeverdeling, roedes op het glas toepassen plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen) of roedes door en door plaatsen.

### Erfafscheidingen

- Bij zij-erven aan de van de Puttenstraat en aan de doorgang ten noorden van het Medisch centrum wordt een erfafscheiding mee ontworpen (en gerealiseerd) met een basis van metselwerk.
- Erfafscheidingen bij de overige projectmatige woningen bestaan kwalitatief minimaal uit een begroeid gaas hekwerk in een stalen of houten frame.
- Aan de voorzijde van de projectmatige woningbouw wordt per bouwblok een uniforme erfafscheiding gerealiseerd en in stand gehouden.

### Ambities

#### Massa en vorm

- Accenten op de hoeken worden gestimuleerd

#### Gevelkarakteristiek

- Bij voorkeur rode verbeterde holle pan, opnieuw verbeterde holle pan of een tuile de nord pan toepassen
- Verbijzondering in metselwerk zoals rollagen, reliëf en horizontale belijning in de gevel wordt gewaardeerd
- Verbijzondering in de gevel door toepassing van erkers en/ of bijzondere entrees wordt gewaardeerd

### Materialisatie

- Zonnepanelen aan de straatzijde alleen in een donkere kleur (met een donkere lijst) met een logische positionering in het dakvlak.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen wordt bij voorkeur doorlopende dorpels voor de kozijnen en doorlopende stijlen voor de ramen toegepast.

### Erfafscheiding

- Een erfafscheiding met een basis van metselwerk.