

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Inleiding

Onderdeel van de stedenbouwkundige memo, bij het raadsvoorstel van 08-01-08, was een analyse van het ontwerp van 4D aan de beeldkwaliteitstoets "De Werven". Op verzoek van de Raad wordt de lay-out van de analyse van kleur naar tabelvorm overgezet. De eisen uit de beeldkwaliteitstoets zijn letterlijk overgenomen onder de kolom "Oorspronkelijke tekst", daarna komen de afgesproken Resultaten d.d. 03-03-08, de toelichting motiveert de verandering richting resultaat nader.

Analyse

Raadsbesluit 2008/005B				Aanvulling januari 2014
Nr.	Oorspronkelijke tekst	Resultaat	Toelichting	
	Dijkwoningen			
1	Kleinschalige woningen individuele herkenbaar binnen kleine blokken.	<i>Drie lange blokken (8,7 & 6 woningen), waarvan twee met een opening op de as van de Blokweerweg. De opening krijgt een voetgangersdoorgang van min. 1,2m breed en ca. 1,5m zijtuin aan beide zijden. Een trap overbrugt het hoogteverschil. De kap van de aanliggende woningen wordt enigszins gelift om de doorgang te benadrukken en de straatdoorgangen krijgen een gedraaide kap. Eén 2-o-1-kap als schakel in bocht. Architectonische details onderscheiden de twee objecten. Traditionele architectuur. De 6 woningen krijgen een gedraaide, dwarse plattegrond, waardoor er een redelijk terras overblijft.</i>	Kleine blokken en individualisering der woningen is in KWS-systeem niet haalbaar, ergo eenvoud en helderheid, met standaard goot- en nokhoogte. Uitzondering goot- en nokhoogte bij doorgang op as Blokweerweg.	De voetgangersdoorgang tussen de bouwblokken 1 en 2 is vervallen en het plan sluit daarmee nu ook aan bij het vastgestelde bestemmingsplan, waarbij de bestemming 'wonen' is. De trap om het hoogteverschil naar het mandelige gebied te overbruggen en de gelifte kap zijn daarmee ook vervallen. De woningblokken worden wel conform het bestemmingsplan verspringend t.o.v. elkaar gepositioneerd. Tussen de woningen zijn nuances aangebracht in de geveluitstraling van het gehele bouwblok. Het blok van 6 woningen (met verkoopprijzen in 2008 van ca. € 350.000 von) is in 2009 gewijzigd in notariswoningen en iom Welstand en de afnemer Woonkracht10 zijn hier dezelfde soort woningen als in blok 1 en 2 gekomen, waarbij de woningen ondieper zijn, maar wel breder. De tweekapper in de hoek zonder noemenswaardige tuin, maar met een gemiddelde verkoopprijs van ca. € 445.000 von per woning, is in 2009 vervallen ivm de afzetbaarheid. Deze woning was veel te duur voor deze locatie en had vanwege de kaveldiepte nagenoeg geen achtertuin.

	Raadsbesluit 2008/005B			Aanvulling januari 2014
Nr.	Oorspronkelijke tekst	Resultaat	Toelichting	
2	Steenrode baksteen, in één kleur voeren in samenhang met binnengebied.	<i>Mogelijk subtiele verschillen tussen de objecten. In principe één kleur steen voor de Dijk en een afwijkende kleur steen voor de Haven</i>	Eenheid der objecten benadrukken; “tijdsverschuiving” tussen de objecten, De steenkeuze moet met een monster voorgelegd worden aan welstand.	Ten opzichte van de versie van maart 2008 blijft dit gelijk in de nieuwe situatie, waarvoor de vergunning nog aangevraagd moet worden. De op inloopavond getoonde versie met kleurverschillen binnen het bouwblok worden nog aangepast.
3	De kaprichting is evenwijdig aan de Cortgene en de kappen steken niet over	<i>Op de straathoecken in het dubbele blok verdraait de kaprichting 90°</i>	Stedebouwkundig accent waar dat logisch is en betekenis heeft.	De kaprichting van de hoekwoningen is 90° gedraaid.
4	Ca. 15 woningen in korte rijtjes, die de korrelgrootte van de dijk overnemen, met 1 tot 1,5 laag	<i>Zie ad 1.</i>		Zie ad 1.
5	De woningen hebben 1 tot 1½ laag, goothoogte variërend van 4 tot 5 m, met een kap, nokhoogte variërend van 8 tot 11 m (Samenhangend profiel met overzijde Cortgene).	<i>Standaard goothoogte op ca. 6m en nokhoogte op ca. 9m, met slecht één uitzondering bij voetgangersdoorgang.</i>	Rust en eenvoud; geen gekunstelde oplossingen.	De standaard goothoogte ca. 6 meter en de nokhoogte ca. 9 meter. De uitzondering bij de voetgangersdoorgang is vervallen ivm het vervallen van de voetgangersdoorgang.
6	Omdat de goot halverwege de verdieping staat, kan een zorgvuldig ontworpen dakkapel tot op de goot staan.	<i>Zal nu niet meer kunnen. Hier is wel een eenheid in dakkapellen aan de voorzijde essentieel. Aan de achterzijde eventueel optioneel.</i>	Streng maar zorgvuldig straatbeeld.	De dakkapellen aan de voorzijde worden door de architect ontworpen en met de omgevingsvergunning aangevraagd zodat deze een éénduidige uitstraling geeft. Met Woonkracht10 is overeengekomen dat elke tussenwoning een dakkapel krijgt. Iom welstand wordt bekeken of enkele dakkapellen naar de achterzijde worden verplaatst. Vooralsnog zullen alle dakkapellen standaard aan de voorzijde worden gerealiseerd.
7	Eenheid in maatvoering, dakvorm, materiaal en detaillering met de achterliggende woningen op Verolme.	<i>Ontwerp is verwant aan de gerealiseerde woningen in achterliggend plan “De Straten”.</i>	30-tiger jaren woningen zullen in schaal duidelijk afwijken, doch overeenkomst in materiaal en detaillering kan wel nagestreefd worden.	Het nu voorliggend ontwerp is - zeker met de aanpassing van het 3 ^e bouwblok - verwant met het achterliggende plan “De Straten”.
8	Entree ruim dimensioneren om de individualiteit te benadrukken.	<i>Entree krijgt extra aandacht;</i>	Erg veel ruimte is er niet om bijv. te verdiepen.	De entree zal ook in het huidige ontwerp extra aandacht krijgen.
9	De entree krijgt ter individualisering een privé-stoep van een meter.	<i>De entree krijgt geen privé-stoep van een meter.</i>	Er is geen ruimte voor een privé-stoep. Individualisering beperkt zich tot gespiegelde woningplattegrond.	De entree zal ook in het huidige ontwerp geen privé-stoep krijgen van een meter.
	Havenwoningen			

Raadsbesluit 2008/005B				Aanvulling januari 2014
Nr.	Oorspronkelijke tekst	Resultaat	Toelichting	
10	De bebouwing langs de haven dient de doorgang van de route van Dijk naar Havenkom te markeren. Gebouwen krijgen maximale lengte langs de Haven, middels twee woonblokken, waarvan het noordelijk blok eengezinswoningen zijn en het zuidelijk blok appartementen.	<i>Appartementen zijn niet haalbaar in dit systeem en in de huidige markt. Maximale lengte wordt nagestreefd, ondanks, doch binnen de marges van de bocht van het bentonietscherm. Daartoe wordt de voor-gevel van 2 woningen enigszins teruggelegd. (Zie ook 12)</i>	Straat van "Verlengde Boulevard" (≈ deel Haven) krijgt zoveel, mogelijk body.	Dit is ook in het huidige plan doorgezet, waarbij het hoogteaccent t.p.v. de Kraanbaan nu uit 2 woningen bestaat met 3 verdiepingen met een verhoogde borstwering om het hoogteaccent echt te benadrukken (hoogte in totaal bijna 10 meter). De kappen van de woningen langs de doorgang naar het Rietgorspad zijn 90 graden gedraaid i.p.v. voorzien van een plat dak.
11	Een eventuele sprong naar vier lagen binnen het zuidelijke blok, op de hoek van de Kraanbaan. (Toelichting: tegenover dit blok komt de nieuwbouw van WestWaard Wonen / Spring architecten (verder te noemen "Springblok"). Evenals de bestaande woningen waar de makelaar onder zit, wordt de kop van dat blok vier lagen hoog. Schuin daar tegenover komt het gebouw de Hellingen 6¾ laag hoog. Juist op dat kruispunt moet het verkeer geleid worden door het zuidelijk blok en zou daartoe een hoogte moeten hebben tussen het "Springblok" en de Hellingen in, ergo minimaal 4 hoog! Het bestemmingsplan heeft hier rekening mee gehouden.)	<i>De drie meest zuidelijke woningen worden vier hoog.</i>		Zie ad 10. Dit zijn 2 woningen geworden van 3 lagen met een verhoogde borstwering, zodat (de verhouding en) het effect nagenoeg gelijk blijft.
12	Stevige blokken, met hoog doorgezette gevel voorzien van plat dak of lessenaarsdak. Hiermee ontstaat een kader waarbinnen enige plasticiteit wordt verlangd, mogelijk gevormd door baywindows, die dezelfde werking hebben als de windows in de woningen aan het Raadhuisplein.(Toelichting: dient in samenhang met modern ontworpen "Springblok" te worden beschouwd.)	<i>De kappen van de blokken langs de Haven worden plat afgedekt. Uitkraging en of baywindows geven de woningen zicht op de jachthaven. Steenkeuze is een donkere steen.</i>	Eenheid in straatbeeld: traditioneel in een modern jasje. De steenkeuze moet met een monster voorgelegd worden aan welstand.	Zie ad 10. Deze woningen zijn niet voorzien van een plat dak, maar van een dwars geplaatste kap. Voor de baywindows is een andere gevelinvulling gekozen, met veel glas.
13	Op de binnenhoek van Dijk- naar Haven zullen de Havenwoningen prevaleren: de Haven begint hier. Continuïteit van de dijk	<i>Het schakelblokje zal lager en minder volumineus worden als het laatste blok aan de Haven. In dit scharnierpunt tussen de</i>	De woningen geren niet meer met de bocht mee.	De woningen geren nu weer mee met de dijk. De 2^1 kapwoning is vervallen (zie ad 1.). De kap is met een topgevel beëindigd.

	Raadsbesluit 2008/005B			Aanvulling januari 2014
Nr.	Oorspronkelijke tekst	Resultaat	Toelichting	
	(Cortgene) wordt in dit kader gegarandeerd door de bebouwing aan de overzijde.	<i>twee plandelen komt een 2/1 kapwoning die zich als 1 villa manifesteert. Voordeuren 1 aan de straatzijde en 1 aan de zijkant. Kap in T-vorm toepassen</i>		Tussen de Haven- en Dijkwoningen zit een stevige opening die duidt dat er andere bebouwing komt.
14	Uitragende bebouwing op 2de en 3de verdieping welke de rooilijn raakt.	<i>Wordt opgelost met baywindows.</i>	Rooilijn blijft gehandhaafd, tenzij een vrijstelling op het bestemmingsplan zo voorkomen kan worden.	Alleen de schuine daken kragen uit.
15	Een gefaseerde overgang van woning naar de straat middels portiek of privé stoep.	<i>Entree krijgt extra aandacht.</i>	Hangt tevens af van 14	Entree krijgt extra aandacht.
16	De kopgevel aan de Kraanbaan verdient een bijzondere behandeling: hier is geen zijkant, maar een voorkant die zich de hoek omvouwt	<i>De hoeken op Kraanbaan en Rietgorspad worden gevelindeling om hoek gevouwen.</i>	Logische overgang van baan en pad naar Haven.	De kopgevel heeft extra aandacht gekregen, waarbij de voorgevel gedeeltelijk is omgevouwen om de hoek.