



beeldkwaliteitsplan

stedenbouw - woonomgeving - Architectuur

21 JANUARI 2022

INHOUD

Inleiding	5.
Stedenbouw	7.
Woonomgeving	13.
Architectuur	29.
Colofon	45.



Ligging plangebied

INLEIDING

Aanleiding

Zorginstelling Ipse de Bruggen heeft een deel van hun vastgoed aan de Spoorlaan in Zwammerdam verkocht. Door deze verkoop is een gebied, globaal gelegen tussen de Bovensloot en de Spoorlaan, vrijgekomen om te ontwikkelen.

Deze smalle langgerekte strook is vervolgens in oostelijke richting uitgebreid tot de Buitendorpstraat en omvat daarmee de rotonde aan de Steekterweg-Rijksstraatweg en Spoorlaan alsmede de schoollocatie aan de Buitendorpsstraat. Wanneer deze contouren worden gehandhaafd, omvat het plangebied circa 4.5 hectare.

Door de gemeente Alphen aan den Rijn is voor de gehele locatie in 2020 een Nota van Uitgangspunten & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam (mei 2020) opgesteld. Deze nota is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Ipse de Bruggen, de Wooncommissie en de gemeente. De nota omvat de ruimtelijke en functionele kaders en aandachtspunten voor de planvorming van de Spoorlaanzone. Onderdeel van de nota is een stedenbouwkundig structuurontwerp welke richting geeft aan de gewenste stedenbouwkundige opzet. Dit is vervolgens vertaald naar twee proefverkavelingen; model 'Brink' en model 'Ronde'. De proefverkavelingen vormden het uitgangspunt voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan en voorliggend beeldkwaliteitsplan. Het model 'Brink' is als leidend model genomen.

Doel

Het uiteindelijke doel van het beeldkwaliteitsplan is zorg dragen voor een aantrekkelijke woonbuurt met een bepaalde herkenbaarheid en samenhang in de toegepaste architectuur en de woonomgeving. Om dit te bereiken zijn in dit beeldkwaliteitsplan enerzijds inspiratie- en referentiebeelden opgenomen en anderzijds, voor enkele specifieke aspecten, toetsbare eisen opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan schept daarmee voor alle betrokken partijen een (ruimtelijk) kader voor de ontwikkeling van de (deel)locatie(s).

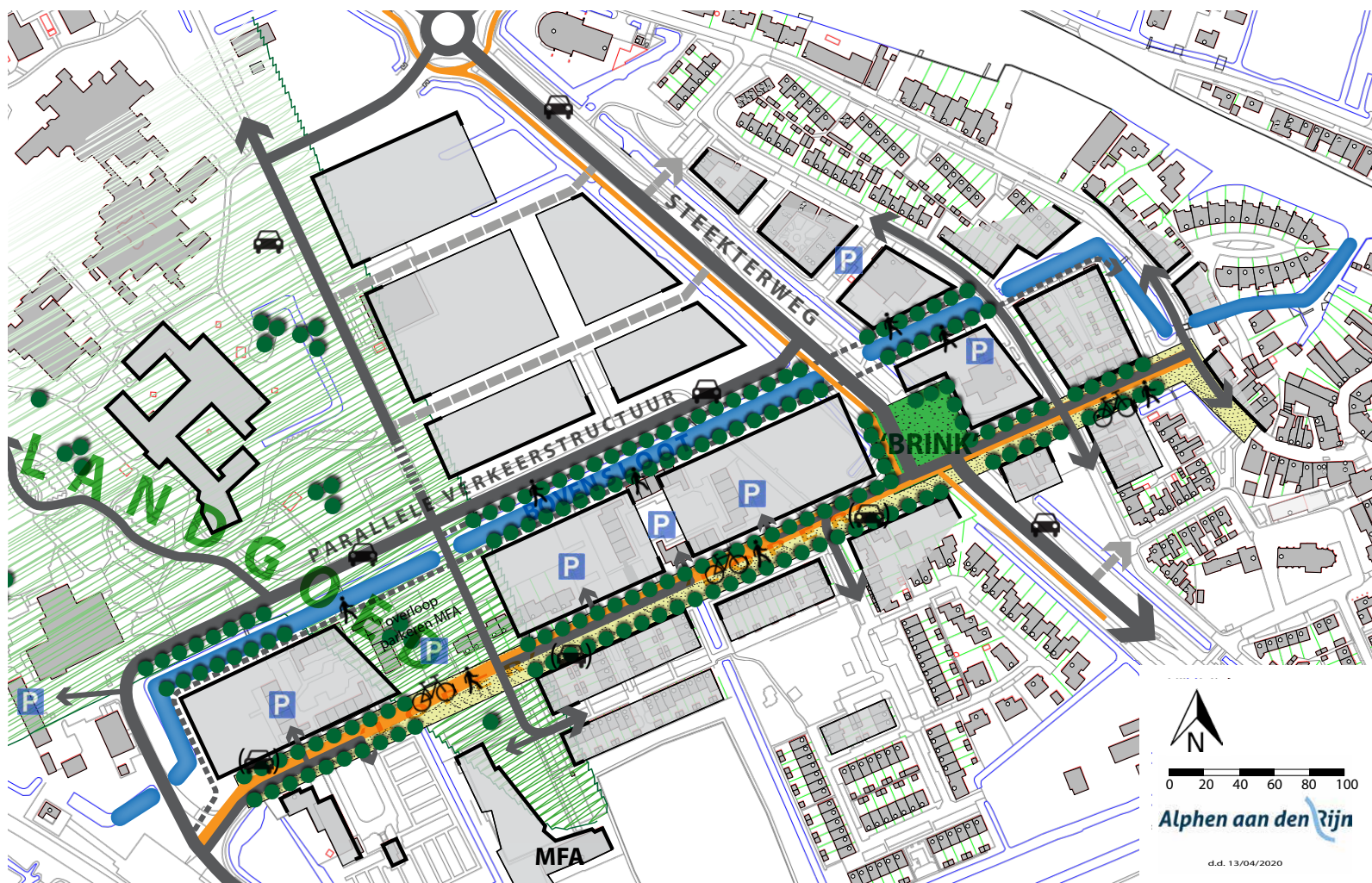
Het beeldkwaliteitsplan is enerzijds een doorwerking van de proefverkavelingen uit de nota van uitgangspunten en anderzijds een uitwerking van het stedenbouwkundig plan van Verwelius voor de Spoorlaanzone.

Indien uiteindelijk de keuze voor mode 'Ronde' valt en/of wijzigingen in de ruimtelijke, programmatische of functionele opzet plaatsvinden, dan dient in dergelijke gevallen de intentie van het beeldkwaliteitsplan nagestreefd te worden.

Status

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt een addendum op de Welstandsnota Alphen aan den Rijn en vormt een bijlage van bestemmingplan 'Spoorlaanzone, Zwammerdam'.

s t E d E n b o u w



Afb.: Stedenbouwkundige structuur

Bron: NvU & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam, mei 2020

STEDENBOUW



Afb.: Proefverkaveling model 'Brink' en 'Ronde'

Bron: NvU & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam, mei 2020.

Nota van Uitgangspunten & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam (mei 2020)

In de Spoorlaanzone komen drie voorgenomen ontwikkelingen samen die (ruimtelijk) van belang zijn voor Zwammerdam:

- de herontwikkeling van de gronden langs de Spoorlaan ten behoeve van woningbouw;
- de herontwikkeling van de schoollocaties aan de Buitendorpstraat (als gevolg van de realisatie van een nieuw multifunctionele accommodatie ten zuiden van de Spoorlaan);
- de reconstructie van de Spoorlaan tot fietsstraat.

Met deze voorgenomen ontwikkelingen kan vorm worden gegeven aan het ontwikkelen van de benodigde woningbouw, cultuurhistorie en ruimtelijke en maatschappelijke verbindingen tussen de verschillende dorpsdelen van Zwammerdam.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn omvat in een ruimtelijk plan waar de stedenbouwkundige structuur is vastgelegd. Dit plan zet in op het opheffen van de barrièrewerking van de Steekterweg, het herstellen van verbindende lijnen tussen de verschillende dorpsdelen en het meer integreren van het landgoed de Hooge Burch met het dorp. Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur wordt zodoende ingezet op het versterken van de noordoost-zuidwest structuur, herstel van de (deels gedempte) Bovensloot en de (mogelijke) herinrichting van de rotonde tot een meer bij het dorp passende 'brink'.



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet met de realisatie van de brink in het opheffen van de barriere tussen de beide dorpsheften van Zwammerdam. De brink vormt daarmee de belangrijkste ruimtelijke ingreep. In het verlengde van de brink liggen vervolgens de overige ontwikkellocaties.

De oriëntatie en inrichting van de Brink is gericht op de noordoos-zuidwest structuur. Hiermee wordt de richting van de Steekterweg - Rijksstraatweg zo veel als mogelijk ontkracht. Deze nieuwe oriëntatie wordt verder versterkt door de bebouwing grenzend aan de brink, de doorgetrokken Bovensloot richting de dorpskern en doorgaande langzaamverkeersverbindingen over en langs de brink. Passanten die de Steekterweg - Rijksstraatweg gebruiken als doorgaande verbinding krijgen door de bajonetaansluiting de ruimtelijke beleving van 'in het dorp zijn'.

De inrichting van de brink bestaat uit een centrale groene ruimte met daar om heen een herkenbare loper waaraan de nieuwbouw een plek krijgt. De bebouwing bestaat uit enkele grotere bouwvolumes met appartementen en eventueel enkele voorzieningen in de plint. Aan de zuidzijde wordt de brink begrensd door de oorspronkelijke bebouwing.

Aan de zuidwestzijde van de brink is de voormalige locatie van Ipse de Bruggen gelegen. Tussen de Bovensloot en de Spoorlaan komt hier een zone vrij voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. De ruimtelijke structuur van deze buurt wordt bepaald door een orthogonale opzet van het wegenpatroon en de nieuwbouw. In het midden bevindt zich een centrale groene ruimte. Dit vizier moet zorg dragen voor een ruimtelijke koppeling van de toekomstige MFA ten zuiden van de Spoorlaan op het sportcomplex en het landgoed ten

noorden van de Bovensloot (terrein Ipse de Bruggen).

Als gevolg van het groene middengebied ontstaan aan weerszijden twee grotere bouwvelden. De verkaveling van deze twee gebieden wordt bepaald door wegbegeleidende bebouwing langs de Spoorlaanzijde en begeleidende bebouwing langs de Bovensloot. Haaks op deze twee structuurdragers zijn aan de koppen van de deelgebieden de overige woningen en/of appartementen gepositioneerd. Door de zelfstandige positie van het woongebied kan deze in de uitwerking een eigen signatuur krijgen in zowel de uitstraling van de bebouwing als het openbare gebied.

Het wegenpatroon bestaat uit de Spoorlaan (uitgevoerd als fietsstraat) en een noord-zuid verbinding langs het centrale groengebied tussen het terrein van Ipse de Bruggen en de Spoorlaan / toekomstige locatie MFA.

De benodigde parkeervoorzieningen zijn grotendeels middels parkeerkoffers opgenomen in de bouwvelden. Deze parkeerkoffers maken tevens de ontsluiting van de aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. Langs de nieuwe verbindingsweg tussen Ipse de Bruggen en de Spoorlaan zijn de overige benodigde parkeerplaatsen gesitueerd.

De groenstructuur wordt vormgegeven door de boombeplanting langs de Spoorlaan en Bovensloot. De Spoorlaan wordt tevens voorzien van een bredere groene berm voorlangs de woningen. Ter plaatse van het groene vizier worden waar mogelijk de bestaande bomen gehandhaafd.

Aan de noordzijde van de brink wordt de Bovensloot doorgetrokken richting het centrum van Zwammerdam. Grenzend aan deze nieuwe watergang is nog een nieuwbouwlocatie gelegen in de vorm van een hof met een gezamenlijke binnentuin. Deze locatie vormt een zelfstandige ontwikkeling

woon omgeving

Spoorlaan met rechts het plangebied.



Bovensloot met rechts het plangebied



Watergang ter plaatse van Buitendorpstraat



Huidige 2/1-kapwoningen aan Spoorlaan.



Huidig schoolgebouw aan rotonde



Bebouwing aan Buitendorpstraat



Inrichting binnenzijde bestaande hof Spoorlaan.



Onduidelijke groenstructuur tussen de hoven



Steekterweg gezien vanaf rotonde



BEELDKWALITEIT WOONOMGEVING

Oorspronkelijke 'villa's aan rotonde



Recente nieuwbouw aan Buitendorpstraat



Recente nieuwbouw Ipse de Bruggen



Bestaande context

Het plangebied bestaat uit twee door infrastructuur gescheiden gebieden; ten noordoosten van de Steekterweg de scholenlocatie en ten zuidwesten van deze weg het gebied gelegen tussen de Bovensloot en de Spoorlaan.

De (semi-)openbare ruimte rondom de scholenlocatie kenmerkt zich door een groene structuur waarin autonoom de schoolgebouwen een plek hebben gekregen. De groenstructuur wordt gedomineert door volwassen bomen die met name op het schoolplein en langs de randen van het gebied zijn geplaatst. De scheiding tussen openbaar en privé wordt grotendeels door verschillende soorten hagen vormgegeven. Op enkele plekken na is het gehele terrein vrij toegankelijk.

De rijbaan van de Buitendorpstraat bestaat uit rode straatstenen en aan weerszijden bevindt zich een voetpad bestaande uit grijze tegels. Het parkeren vindt informeel plaats aan een zijde van de weg. Aan de noordzijde van het gebied is nog een parkeerplaats met een beschreven capaciteit gelegen.

De Steekterweg vormt de scheiding tussen de twee deelgebieden. De weg kent binnen de dorpsgrenzen een 30 km-regime. De dimensionering, het ontbreken van aanpalende bebouwing en (gelijkwaardige) aansluitingen geven de weg echter een andere uitstraling mee. Ter hoogte van de schoollocatie is aan deze zijde een bushalte opgenomen. De weg is uitgevoerd in asfalt en heeft aan de zijde van de Bovensloot een vrijliggend fietspad.



Het gebied begrensd door de Bovensloot-Spoorlaan heeft door de hofbebouwing een vrij introvert karakter. De meeste woningen keren zich met de achterzijde naar de Spoorlaan. Hierdoor is eveneens een diversiteit in toegepaste erfscheidingen waar te nemen. De Spoorlaan heeft hierdoor ook meer het karakter en uitstraling van een verkeersader dan van een verblijfsruimte. De weg heeft een a-symetrisch profiel en is uitgevoerd in asfalt met aan de noordzijde een voetpad en aan de zuidzijde een (smalle) berm met aflopend talud naar de watergang. Op enkele plekken zijn snelheidsremmende maatregelen middels wegversmallingen aangebracht.

De aanwezige bomen staan aan de zijde van het plangebied merendeels in de tuinen van de bewoners. De bomen aan de overzijde van de watergang staan in openbare groenstroken. De Spoorlaan heeft de potentie van een singel. Dit is echter aan de zijde van het plangebied het minst ontwikkeld.

De Bovensloot met in het verlengde hiervan het Overslagplein vormt een lus op de Spoorlaan. Beide wegen vormen de ontsluiting van het noordelijk gelegen terrein van Ipse de Bruggen. De weg is aan beide zijde voorzien van volwassen boombeplanting. De watergang is aanzienlijk breder dan de watergang langs de Spoorlaan.

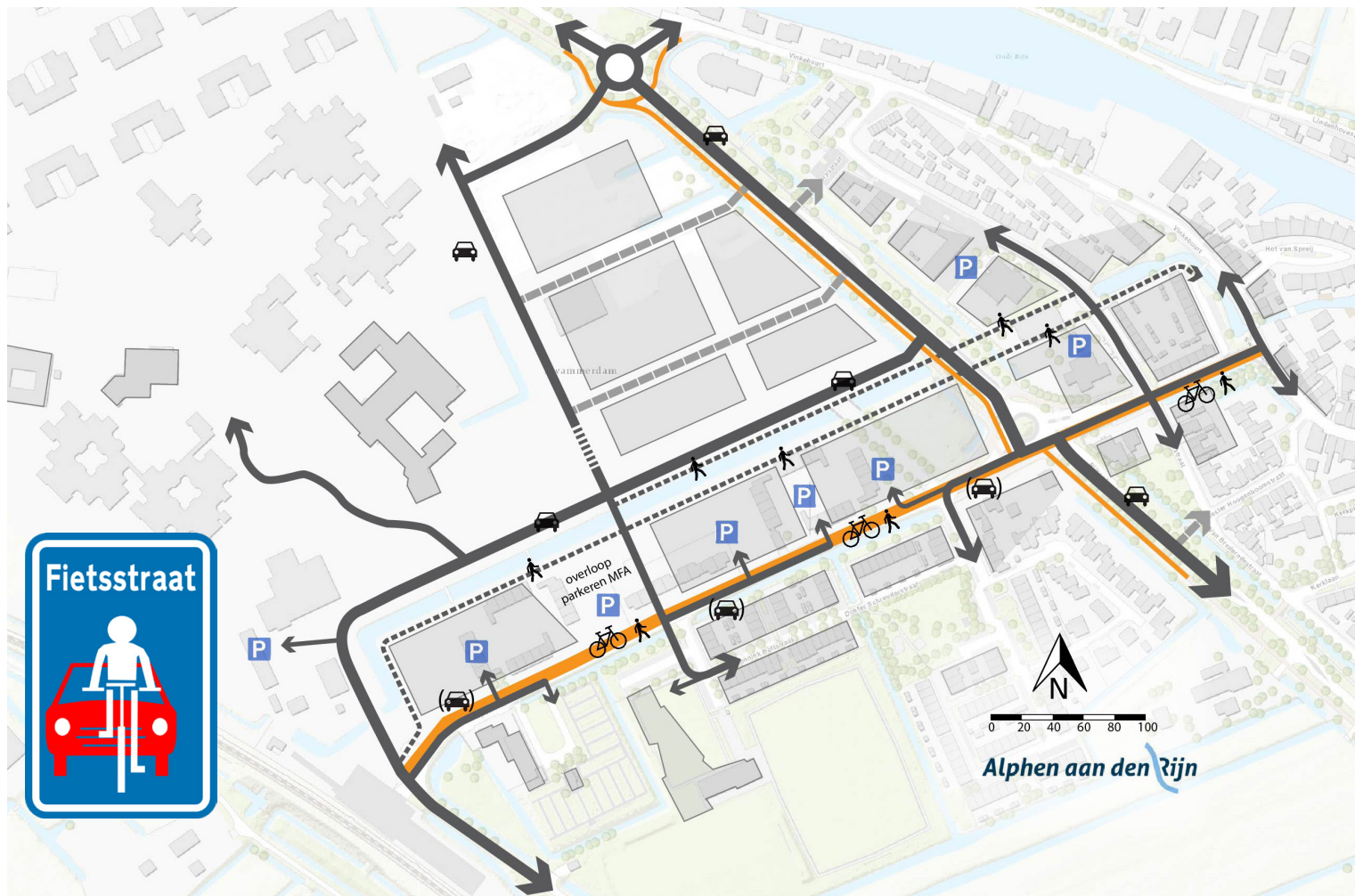
De hoven hebben een eenvoudige inrichting met op verschillende plekken achterstallig onderhoud. Het groen tussen de hoven heeft een anonieme uitstraling met geen of weinig sociale controle vanuit de aanliggende woningen.

Inrichtingsplan

De proefverkaveling uit de Nota van Uitgangspunten heeft op hoofdlijnen de structuur van het nieuwe woongebied reeds vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan voor de woonomgeving omvat een verdere uitwerkingen en detaillering van het plan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de scholenlocatie en het deelgebied tussen de Bovensloot-Spoorlaan.

De nadruk van de beeldkwaliteit voor de woonomgeving ligt met name op de aanwezige hoofdstructuur van verhardingen en groenvoorzieningen. Voor de scholenlocatie kan echter voor enkele aspecten pas op basis van een concreet plan een definitieve keuze gemaakt worden. In dergelijke situaties dient dit beeldkwaliteitsplan richtinggevend te zijn. Voor beide locatie wordt gestreefd naar een goed ingerichte (semi-)openbare ruimte die schoon, heel, veilig en duurzaam is.

Bij de beeldkwaliteit staat het dorpse woonmilieu centraal. Ontspannen wonen in een groene setting, passend bij Zwammerdam; ingetogen en degelijk uitgevoerd. Waar Zwammerdam in overige delen van het dorp veelal de kenmerken heeft van een organisch, natuurlijk gegroeid dorp met korte zichtlijnen en bochtige straatjes, is dit in het plangebied niet aan de orde. Het gebied kenmerkt zich door lange lijnen, eenduidige bouwvelden met een rationele verkaveling. De inrichting van de openbare ruimte dient hierop aan te sluiten. Dit kan gerealiseerd worden door het ondersteunen van deze lange lijnen middels eenduidige straatprofielen ten aanzien van de dimensionering en materialisering. De brink en het groene vizier als schakel tussen het landgoed en de te realiseren MFA vormen hierop de uitzonderingen.



Voorgestelde verkeersstructuur

Bron: NvU & Stedenbouwkundig structuurontwerp Spoorlaanzone Zwammerdam, mei 2020

Ontsluitingsstructuur

Het stedenbouwkundig structuurontwerp voorziet in een nieuwe ontsluitingsstructuur. Hoofdpopzet is het helen van de verbinding tussen de verschillende dorpsdelen, het vergroten van de verblijfskwaliteit van de Spoorlaan middels een inrichting als fietsstraat en het rechtstreeks aantakken van de Bovensloot op de Steekterweg. De nieuwe (auto)verbinding tussen de Spoorlaan en de Bovensloot maakt een ontsluiting van de toekomstige MFA via de verlengde Bovensloot mogelijk. Door deze nieuwe structuur neemt de verkeersintensiteit op de Spoorlaan af en hoeft het doorgaande (auto)verkeer in de richting van de J.C. Hoogendoornlaan eveneens niet meer over de Spoorlaan.

Ten zuiden van de Bovensloot komt een nieuw voetpad waaraan de nieuwe woningen worden gesitueerd. In principe is dit een autovrij gebied. Het voetpad wordt aan de andere zijde van de Steekterweg voortgezet richting de Buitendorpstraat.

De nieuwe ontsluitingsstructuur laat ter plaatse van de brink de nieuwe bajonetaansluiting van de Steekterweg - Rijksstraatweg eveneens duidelijk zien.

Parkeren

Ter plaatse van de schoollocatie moet op basis van het uiteindelijke (woning)bouwprogramma onderzocht worden of de benodigde parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden of dat deze (deels) als gebouwde voorziening binnen het bouwvlak uitgevoerd moet worden. Binnen het plan wordt nu deels in de benodigde parkeerbehoefte voorzien door de bestaande parkeerbox aan de noordzijde in capaciteit te verdubbelen. Daarnaast worden in het profiel van de Buitendorpstraat en op het uiteinde van de brink enkele (langs)parkeerplaatsen opgenomen.

In het deelgebied Bovensloot-Spoorlaan worden de benodigde parkeerplaatsen als geclusterde parkeerboxen gerealiseerd. De rijen met eengezinswoningen haaks op de hoofdontsluiting zijn voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de nieuwe verbindingsweg tussen de Spoorlaan en de Bovensloot zijn aan weerszijden van de weg haaksparkeerplaatsen gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zijn met name bedoeld voor het bezoekersparkeren en, tezamen met de parkeerplaatsen aan de Bovensloot bedoeld als incidentele uitloop voor het nog te realiseren MFA.

Ten aanzien van de parkeernormen dient de gemeentelijke parkeernota van Alphen aan den Rijn gehandhaafd te worden. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen ten behoeve van de woningbouw weergegeven. Voor eventuele overige functies wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernota.

GBO (in m ²)	Woningtype		Bezoek	Totaal	
	soc. huur	overige		soc. huur	overige
<30	0.5	0.6	0.2	0.7	0.8
30 - 50	0.6	0.8	0.2	0.8	1.0
50 - 80	0.8	1.1	0.3	1.1	1.4
80 - 100	1.0	1.3	0.3	1.3	1.6
100 - 130	1.2	1.5	0.3	1.5	1.8
>130	1.3	1.7	0.3	1.8	2.0
>160		1.9	0.3		2.2

Tabel.: Parkeernormen woningbouw gemeente Alphen aan den Rijn

Bron: Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn.

Verhardingen



Rijbaan

- in oorspronkelijke staat handhaven (en evt. voortzetten)



Fietsstraat

- asfalt, rood



Fietspad

- asfalt, rood



Rijbaan parkeerkoffer

- baksteen bruno rood-bruin



Parkeerplaats

- baksteen (bruno) donker



Parkeerplaats

- grasbetonsteen



Loper brink

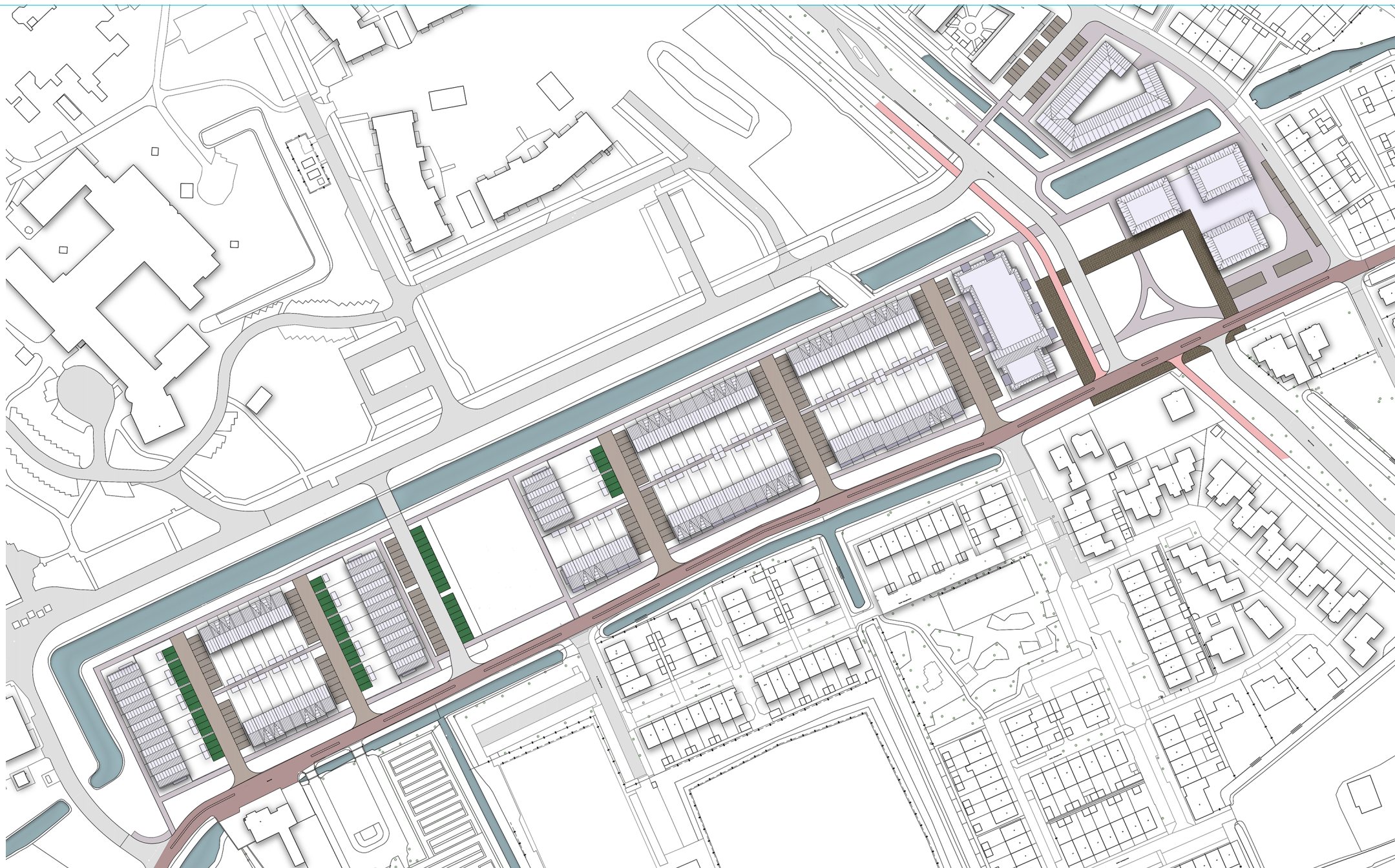
- baksteen in langformaat, afwijkende kleur



Voetpad

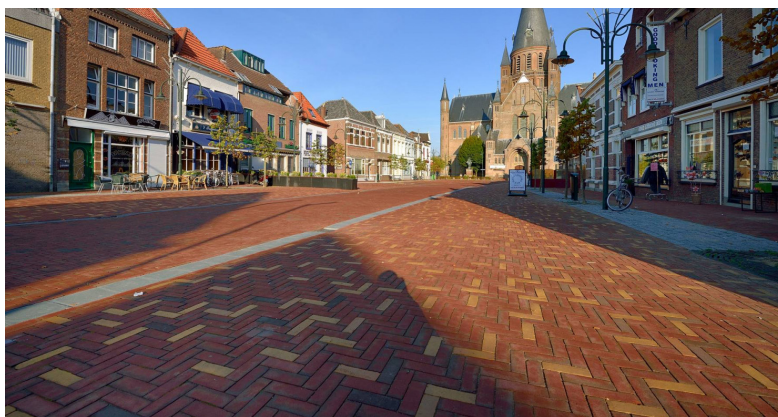
- betontegel grijs 30x30 cm / 20x20 cm t.p.v. brink

Inrichtingsplan, verhardingen





Fietstraat met overrijdbare middenas



Verharding looper rondom brink

Fietsstraat

De Spoorlaan wordt getransformeerd tot een 'fietsstraat'. Bij deze transformatie is het van belang dat het nieuwe profiel een eenduidig en herkenbare inrichting krijgt.

De fietsstraat begint in het zuidwesten bij de aansluiting van het Overslagplein op de Spoorlaan en loopt door tot de Buitendorpstraat. Bij het profiel van de fietsstraat is het van belang dat de fietsers zo weinig mogelijk hinder ervaren van het autoverkeer. Parkeerplaatsen grenzend aan de fietsstraat zijn niet toegestaan. Het profiel bestaat uit twee rij-/fietsstroken van 2.3 meter breed rood asfalt gescheiden door een middenstrook van 0.7 meter. Hiermee wordt ruim baan gegeven aan de fietser. Bij voorkeur is aan weerszijden een smalle klinkerstrook opgenomen die er voor zorgt dat de fietser meer naar het midden wordt geleid en daardoor voldoende afstand tot de kantopsluiting houden.

In het midden ligt een klinkerstrook van circa 70 cm breed. Door deze klinkerstrook lijkt de weg voor de automobilist smaller en ervaren fietsers meer ruimte. Daarnaast blijven fietsers op de eigen helft en geven de klinkers de straat meer de uitstraling van woon- en verblijfsgebied.

Rijbaan & parkeervoorzieningen

Het merendeel van de benodigde parkeervoorzieningen is gesitueerd in parkeerkoffers. Deze parkeerkoffers worden uitgevoerd in roodbruine baksteen in keperverband ter plaatse van de rijbaan en in donkere baksteen in elleboogverband ter plaatse van de parkeerplaatsen. De afzonderlijke vakken worden gemarkeerd door een markering in kleur gelijk aan de rijbaan.

De parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen in de parkeerkoffers en de plaatsen langs de verbindingsweg tussen de Bovensloot en de Spoorlaan grenzend aan de groene ruimte worden uitgevoerd in grasbetonstenen.

De overige parkeerkoffers / -voorzieningen worden in kleur en materialisatie afgestemd op de directe omgeving / reeds aanwezige bestrating.

Eventuele verlegde en/of doorgetrokken wegen worden in de oorspronkelijke materialisering voortgezet.



Parkeerkoffer
• rijbaan



Parkeerkoffer
• parkeerplaatsen



Parkeerkoffer
• parkeerplaatsen in grasbetonsteen

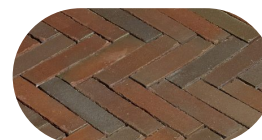
Voetpaden

Voetpaden in de openbare ruimte en de achterpaden worden uitgevoerd in grijze betontegel van 30x30 cm. Bijvoorkeur in halfsteensverband in de dwarsrichting. Ter plaatse van de brink worden de voetpaden uitgevoerd in 20x20 cm. Door deze kleinere uitvoering verkrijgt het voetpad een meer luxueuze uitstraling. De kleinschalige vorm maakt deze ook beter geschikt voor het golvend verloop van de voetpaden in het groene middengebied ter plaatse van de brink.

De 'loper' ter plaatse van de brink wordt uitgevoerd in baksteen. De kleur dient afgestemd te worden op het kleurgebruik van de oude dorpsstraatjes in het centrum van Zwammerdam. De loper dient een hoogwaardige uitstraling te verkrijgen middels het toe te passen (groot)formaat en afwijkend legverband.



Voetpaden



Kleursuggestie bestrating brink

Groenvoorzieningen



Gras / bestaand groen



(Lage) vakbeplanting / (blok)haag



Bestaande boom
• Handhaven waar mogelijk



Nieuwe boom, t.p.v. singel



Nieuwe boom, park-/ sierboom



Nieuwe boom, t.p.v. parkeervoorzieningen



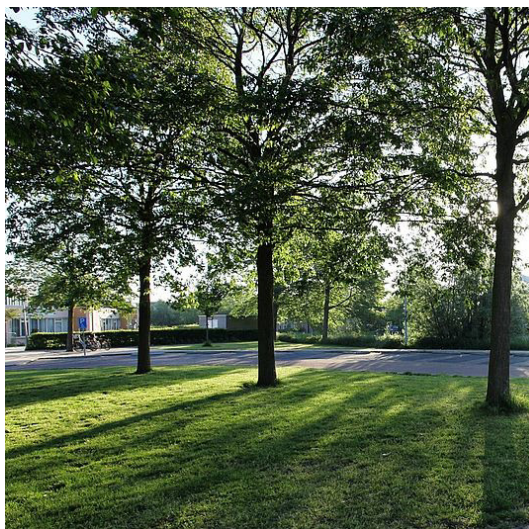
Nieuwe boom, t.p.v. plein / brink



Water

Inrichtingsplan, groenstructuur





Sfeerbeelden nieuwe groenstructuur

Het plangebied kenmerkt zich momenteel door een volwassen groenstructuur die bepalend is voor het groene karakter van de buurt. Uitgangspunt bij de planvorming is dan ook het handhaven van bestaande bomen waar mogelijk. Voor enkele delen in het gebied geldt dat een nadere uitwerking van de verkaveling inzicht moet geven waar dit mogelijk is.

De nieuwe groenstructuur maakt een onderscheid mogelijk tussen aan te brengen bomen met een verschillende uitstraling en/of positie binnen het plan;

- Bomen ter ondersteuning van het singelprofiel langs de Spoorlaan en Bovensloot.
 - statig voorkomen
 - zuilvormig in verband met aanliggende bebouwing
 - bomen van 1^e grootte
- Sierbomen in het hofje en ter plaatse van de brink
 - bijvoorbeeld Gleditsia triacanthos 'Shademaster' of 'Sunburst'
 - grillig kroonvorm
 - uitgesproken herfstkleur
 - bloemdragend en biodiversiteit bevorderend
- Bomen ter plaatse van de parkeerkoffers.
 - de bomen dienen bestand te zijn tegen verhardingen.
 - niet vruchtdragend
 - dichte kroon
 - sierlijke herfstkleuren
- Statige bomen rondom de brink.
 - bomen van 1^e grootte
 - biodiversiteit bevorderend
 - uitgesproken herfstkleur

Vakbeplanting en hagen

Uitgangspunt is de parkeerkoffers waar mogelijk te voorzien van inheemse hagen of vakbeplanting bestaande uit bodembedekkers. Het voornaamste doel is het zicht op geparkeerde auto's te beperken en met name de koppen van de parkeerkoffers ruimtelijk te begrenzen. De hoogte van de hagen bedraagt circa 1.2 meter. Ter plaatse van de parkeerkoffers is tussen de parkeerplaats en de zijdelingse erfgrens een smalle groenstrook opgenomen. Bij voorkeur wordt deze groen ingeplant.

De eenzijdige parkeerkoffer gelegen aan de nieuwe verbinding tussen de Bovensloot en de Spoorlaan wordt eveneens voorzien van een bredere (blok)haag. In soort en uitvoering kan deze bestaan uit een mix van verschillende inheemse soorten.

Grasvelden

Tussen de twee woonvelden langs de Spoorlaan is een grote open groene ruimte gelegen. De invulling van deze plek dient nader uitgewerkt te worden. Ter plekke van dit veld kan tevens (natuurlijke) speelvoorzieningen, plekken met vakbeplanting en/of bodembedekkers opgenomen worden. De bestaande bomen rondom deze plek moet geïnventariseerd worden op vitaliteit en toekomstbestendigheid en waar mogelijk ingepast worden in de nadere uitwerking.

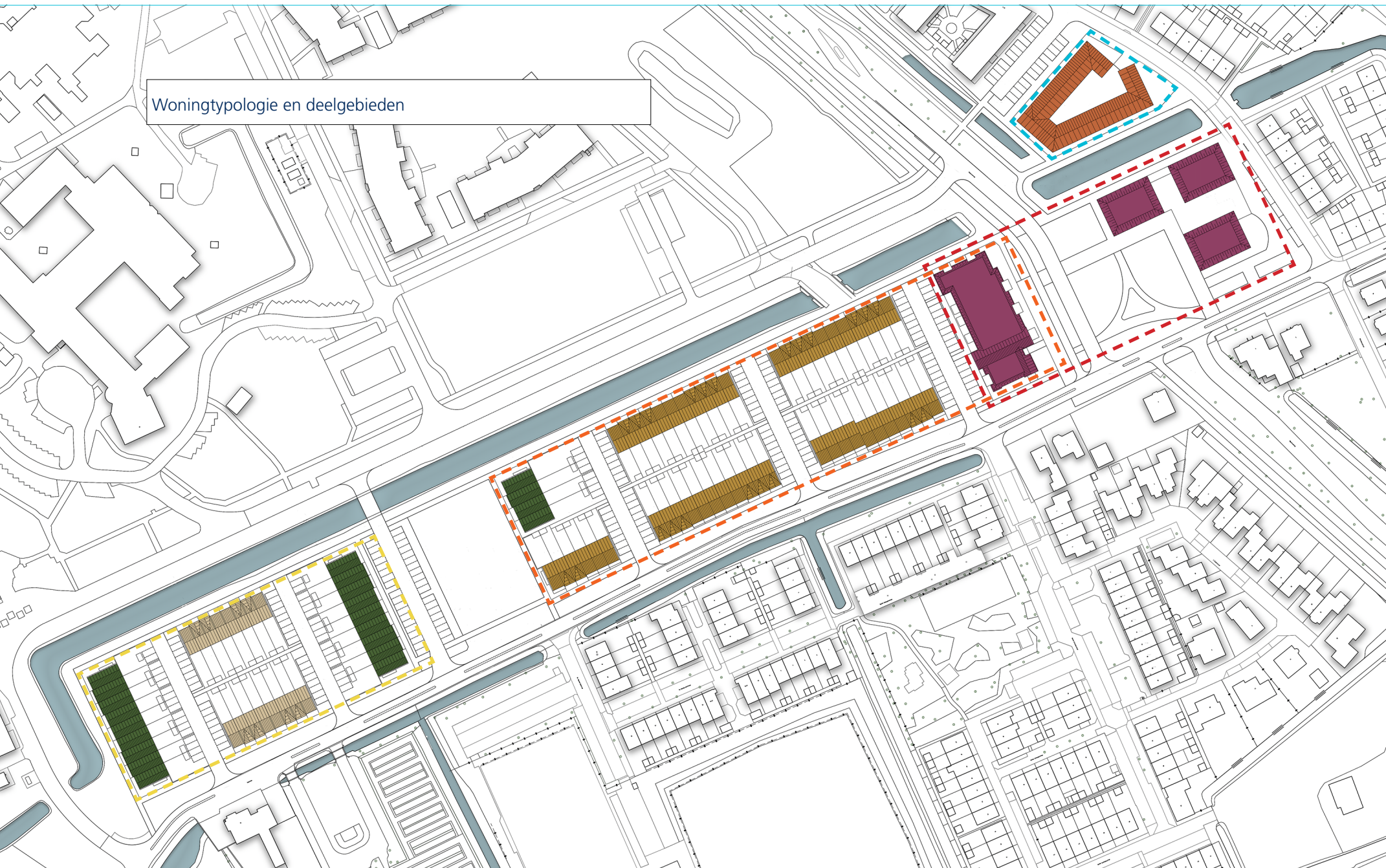
Een verdere verharding van deze plekken moet beperkt blijven.

Singels

De singels langs de Bovensloot en Spoorlaan worden ondersteund door een nieuwe boombeplanting. De singels worden ingezaaid met gras en dienen verder grotendeels vrij te zijn van beplanting.

Architectuur

Woningtypologie en deelgebieden



BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

	Spoorlaan I
	Spoorlaan II
	Brink
	Hof
	Gestapeld / Appartementen
	Herenhuizen
	Rijwoningen (4.5 m.)
	Rijwoningen (4.8 m.)
	Hofwoningen

Het vertrekpunt voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied is dat het tezamen een geheel vormt, bijeengehouden door het netwerk van wegen, paden en de brink. In de architectonische uitwerking geldt enige terughoudendheid en bescheidenheid als uitgangspunt waarbij het geheel passend is binnen de context van Zwammerdam.

Op het niveau van de deelgebieden en/of de te onderscheiden woningtypologieën kan vervolgens variatie in de architectonische expressie plaatsvinden.

De architectuur voor deelgebied Spoorlaan I en Spoorlaan II met inbegrip van het appartementencomplex is reeds uitgewerkt.

Het gebied wordt gekenmerkt door een op elkaar afgestemd kleur- en materiaalgebruik in het metselwerk, de kap en enkele accenten. De architectuur van de voorgestelde nieuwbouw op de voormalige schoollocatie (deelgebied Brink) en deelgebied Hof zijn nog niet uitgewerkt. Om de eenduidigheid binnen de gehele ontwikkeling te borgen dient de uitwerking van deze gebieden een logisch vervolg te zijn op de architectuur zoals deze nu is uitgewerkt in deelgebied Spoorlaan I en Spoorlaan II. Nuanceverschillen in kleur- en materiaalgebruik en verwijzingen naar, dan wel aansluitingen op de bebouwing aan de Buitendorpstraat zijn hierbij toegestaan.



Aanzicht voorgevel rijwoningen (4.8m) Spoorlaan (blok 1)

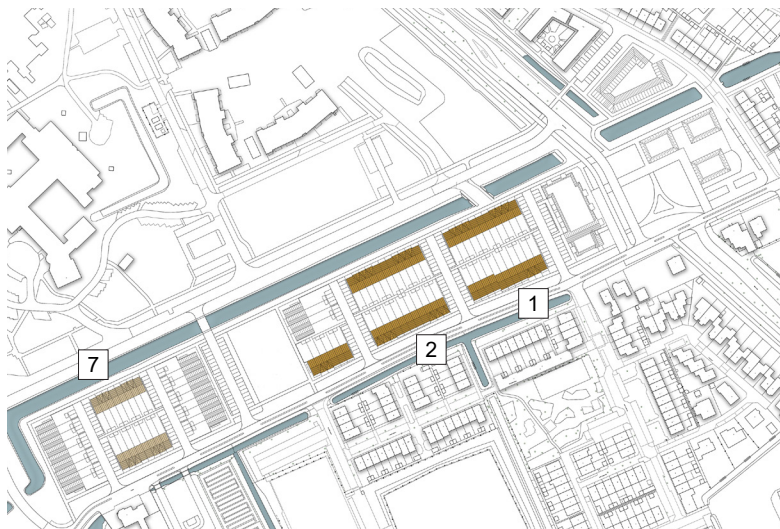


Aanzicht voorgevel rijwoningen (4.8m) Spoorlaan (blok 2)



Aanzicht voorgevel rijwoningen (4.5m) Bovensloot (blok 7)

Rijwoningen



Kenmerken

De rijwoningen zijn gelegen aan de Bovensloot en de Spoorlaan. Voortuinen zijn beperkt van omvang vanwege de bijzondere positie van deze woningen aan een singel. Deze ligging vraagt tevens om een bijzondere uitwerking van de voorzijde van de woningen. De achtertuinten variëren tussen de 12 en 15 meter en zijn bereikbaar middels een achterpad.

Binnen de rijwoningen is er een onderscheid tussen een woning met een beukmaat van 4.5 en 4.8 meter.

Bouwhoogten en kap

- Volume bestaat uit twee bouwlagen met primair een langskap.
- Goot- / nokhoogte: 6.0 / 11.0 meter.

Erfafscheiding

- Voorzijde woningen Spoorlaan: geen specifieke eisen.
- Voorzijde woningen Bovensloot: lage haag.
- Zijdelingse erfgrenzen aansluitend op toegankelijk openbaar (groen)gebied: gemetselde tuinmuur met hoge haag.
- Zijdelingse erfgrenzen aansluitend op parkeercoffer: bij voorkeur groen uitgevoerd.

Kleur- en materiaalstaat

- Metselwerk: rood genuanceerd, oranje rood genuanceerd en/of bruin genuanceerd.
Accenten en/of verbijzonderingen: (gebroken) wit.
- Pannen: antraciet (beton).
- Berging: hout.

Bijzonderheden / Accenten

- Als architectonisch accent kunnen woningen aan de Spoorlaan voorzien worden van een veranda.
- Als accent zijn dwarskappen in het dakvlak toegestaan.
- Dakkapel aan achterzijde woning is toegestaan mits deze geen afbreuk doet aan het dakvlak als geheel.



Bovenaanzicht hoekwoning herenhuizen

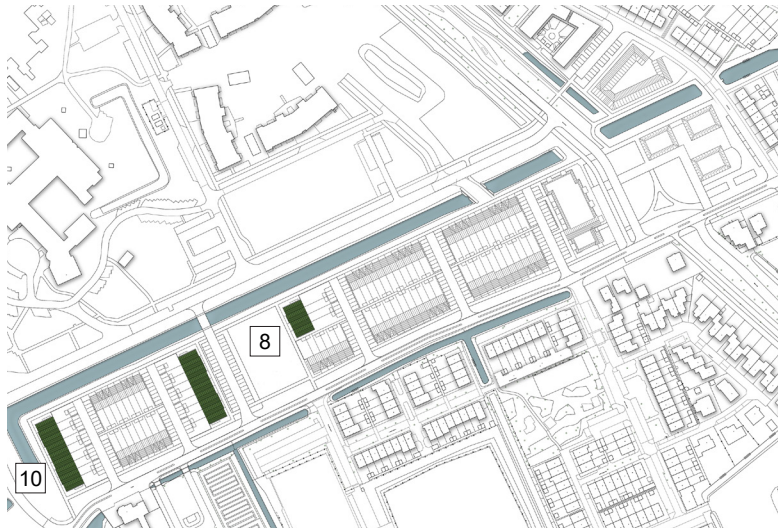


Aanzicht voorgevel herenhuizen (blok 10)



Aanzicht voorgevel herenhuizen (blok 08)

Herenhuizen



Kenmerken

De herenhuizen zijn gelegen haaks op de Bovensloot en de Spoorlaan. De woningen zijn georiënteerd op openbaar groen en/of het water. Vanwege deze ligging zijn de voortuinen beperkt van omvang. Middels een dwarskap wordt de individuele woning benadrukt en krijgt zodoende een statige verschijningsvorm.

De woningen zijn voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Door deze parkeerplaatsen zijn de achtertuinten ruim bemeten en variëren tussen de 15 en 22 meter.

Bouwhoogten en kap

- Volume bestaat uit twee bouwlagen met primair een dwarskap.
- Goot- / nokhoogte: 8.0 / 11.5 meter.

Erfafscheiding

- Voorzijde woningen: lage haag.
- Zijdelingse erfgrens hoekwoningen: lage haag vanaf de voorkant tot projectie achtergevel. Daarna voorzetting middels een gemetselde tuinmuur met haag.

Kleur- en materiaalstaat

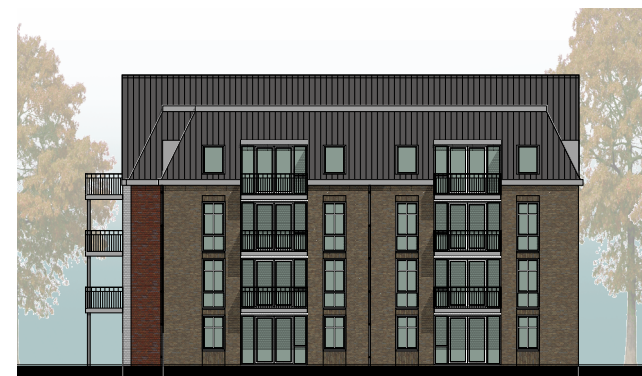
- Metselwerk: rood genuanceerd, oranje rood genuanceerd en/of bruin genuanceerd.
Accenten en/of verbijzonderingen: (gebroken) wit.
- Pannen: antraciet (beton).
- Berging: hout.

Bijzonderheden / Accenten

- Als architectonisch accent kunnen hoekwoningen worden voorzien van een erker.
- Dakkapel grenzend aan de openbare ruimte bij een hoekwoning is toegestaan mits deze geen afbreuk doet aan het dakvlak als geheel.



Aanzicht voorgevel appartementencomplex



Aanzicht zijgevel appartementencomplex (Bovenslootzijde)



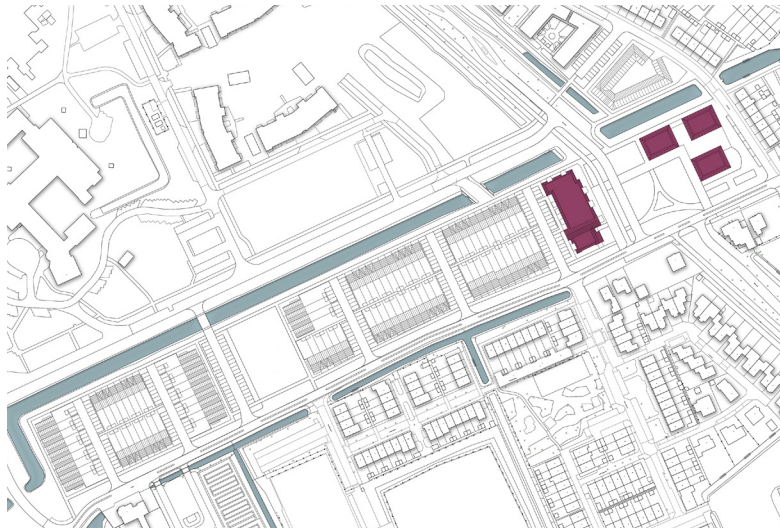
Aanzicht zijgevel appartementencomplex (Spoorlaanzijde)



Aanzicht achtergevel appartementencomplex



Appartementen



Kenmerken

De nieuwbouw rondom de brink wordt gevormd door een aantal grotere bouwvolumes. Deze bouwvolumes hebben primair een woonfunctie. Indien het wenselijk is, kan echter een kleinschalige vorm van bedrijvigheid in de plint van het gebouw worden opgenomen (bijvoorbeeld detailhandel met medewerking van bewoners van Ipse de Bruggen). Het bouwvolume aan de zuidwestzijde vormt de schakel tussen de bebouwing aan de brink en het achtergelegen woongebied. Geleding van de massa en een introductie naar de Spoorlaan is hier een belangrijk aandachtspunt. De overige bebouwing vormt een meer op zich zelf staand complex en bestaat uit kloeke alzijdige volumes. De volumes kunnen met een lager bouwdeel gekoppeld worden.

Bouwhoogten en kap

- Volume bestaat uit maximaal drie bouwlagen met een kap en/of een afgeknot schildkap.
- Goot- / nokhoogte: 7.0 / 13.0 meter bij aansluiting op Spoorlaan, 10.0 / 14-17.5 meter voor de overige bebouwing.

Erfafscheiding

- Bij toepassing van een tuin: lage haag.

Kleur- en materiaalstaat

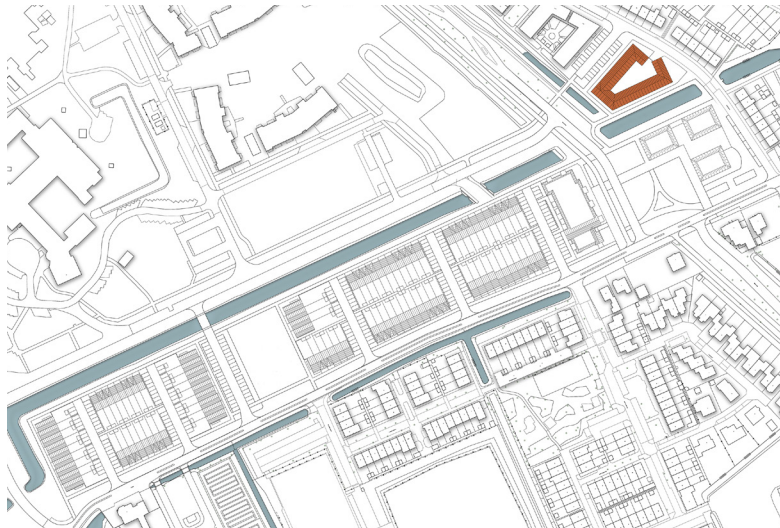
- Metselwerk: rood genuanceerd, oranje rood genuanceerd en/of bruin genuanceerd.
Accenten en/of verbijzonderingen: (gebroken) wit.
- Bebouwing op de schoollocatie eveneens in kleur en materiaal afstemmen op bebouwing aan de Buitendorpstraat.
- Kap: pannen, leien of metalen in antraciet.

Bijzonderheden / Accenten

- Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt.



Hofwoningen



Kenmerken

De hofwoningen liggen door de nieuwe watergang gescheiden van de bebouwing aan de brink. Ten noordwesten van de locatie liggen in het verlengde van de Buitendorpstraat twee recente nieuwbouwprojecten met eveneens een gesloten bebouwingsstructuur. Ten aanzien van de typologie sluiten de hofwoningen aan op deze twee gebouwen.

De binnenruimte kan een collectief karakter hebben. Aan de buitenzijde kan een meer private, individuele tuin liggen. Rondom de locatie staan tevens enkele volwassen bomen. In de uitwerking dient bepaald te worden of deze gehandhaafd kunnen worden.

Bouwhoogten en kap

- Volume bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een langskap
- Goot- / nokhoogte: 6.0 / 10,0 meter

Erfafscheiding

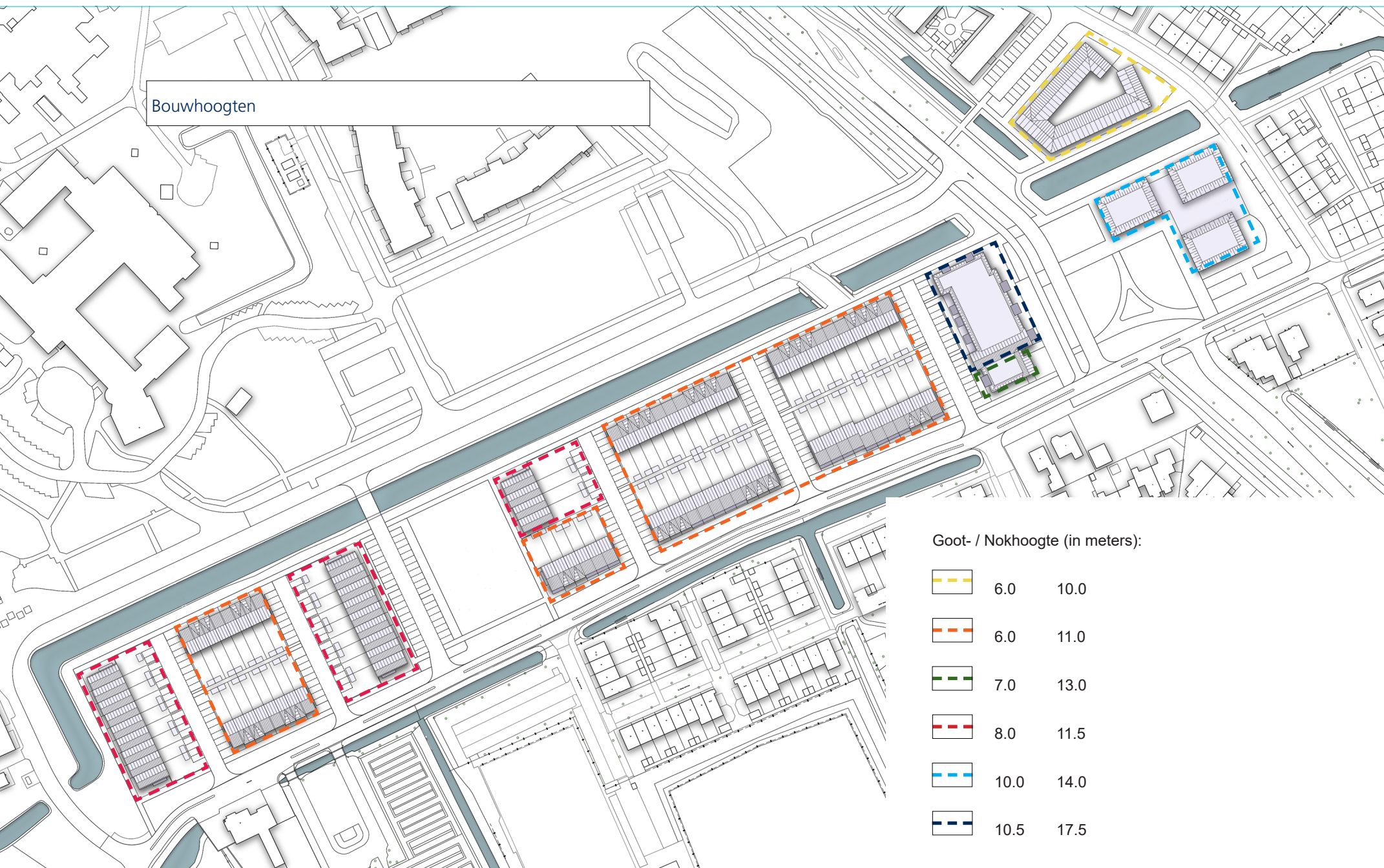
- Rondom een lage haag.

Kleur- en materiaalstaat

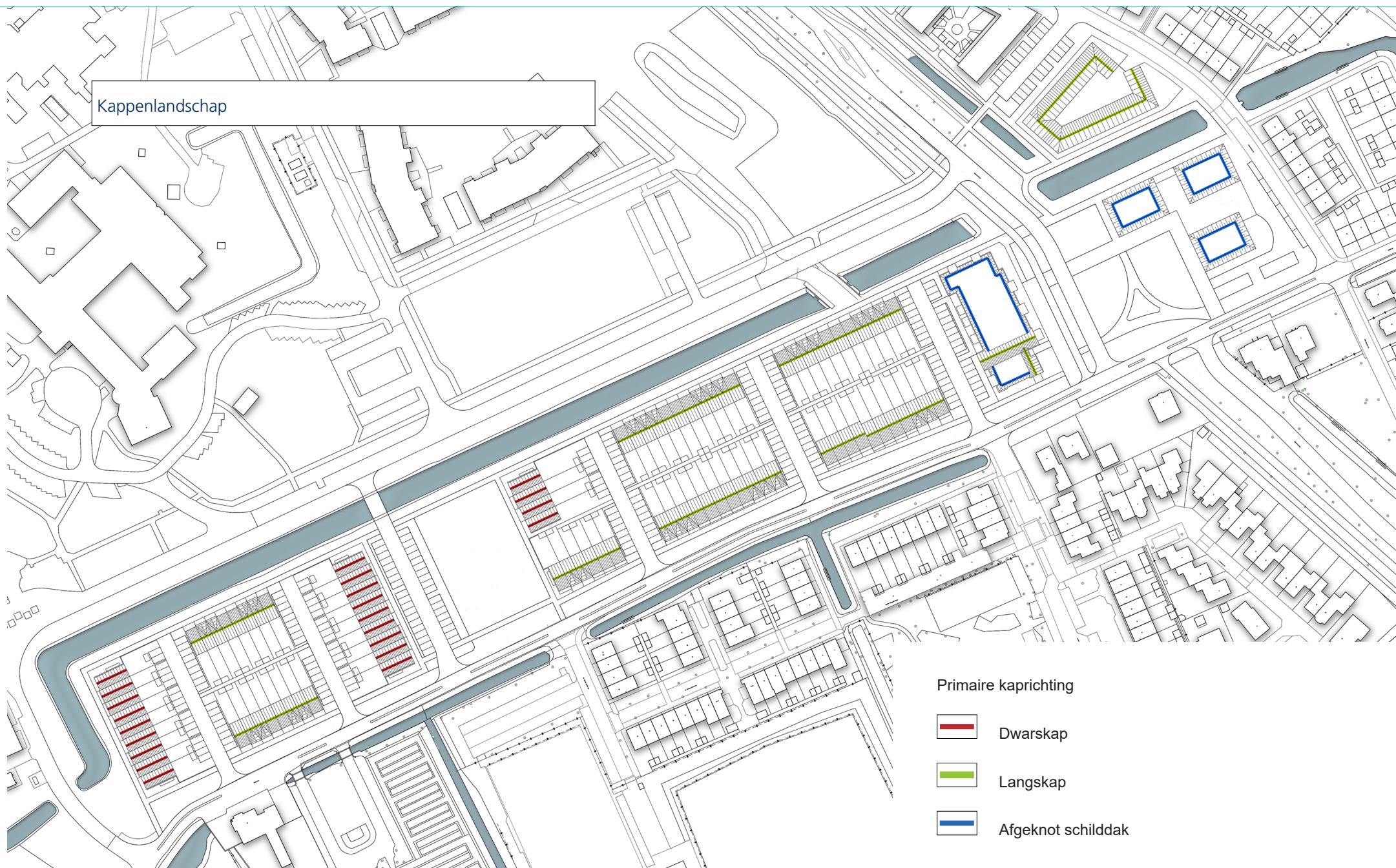
- Metselwerk: rood genuanceerd, oranje rood genuanceerd en/of bruin genuanceerd.
Accenten en/of verbijzonderingen: (gebroken) wit.
- Bebouwing eveneens in kleur en materiaal afstemmen op de bebouwing aan de Buitendorpstraat.
- Kap: pannen, kleur antraciet.

Bijzonderheden / Accenten

- Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt waarbij deels de parkeerbehoefte gerealiseerd kan worden in de bestaande (herin te richten) parkeerkoffer aan de noordwestzijde.



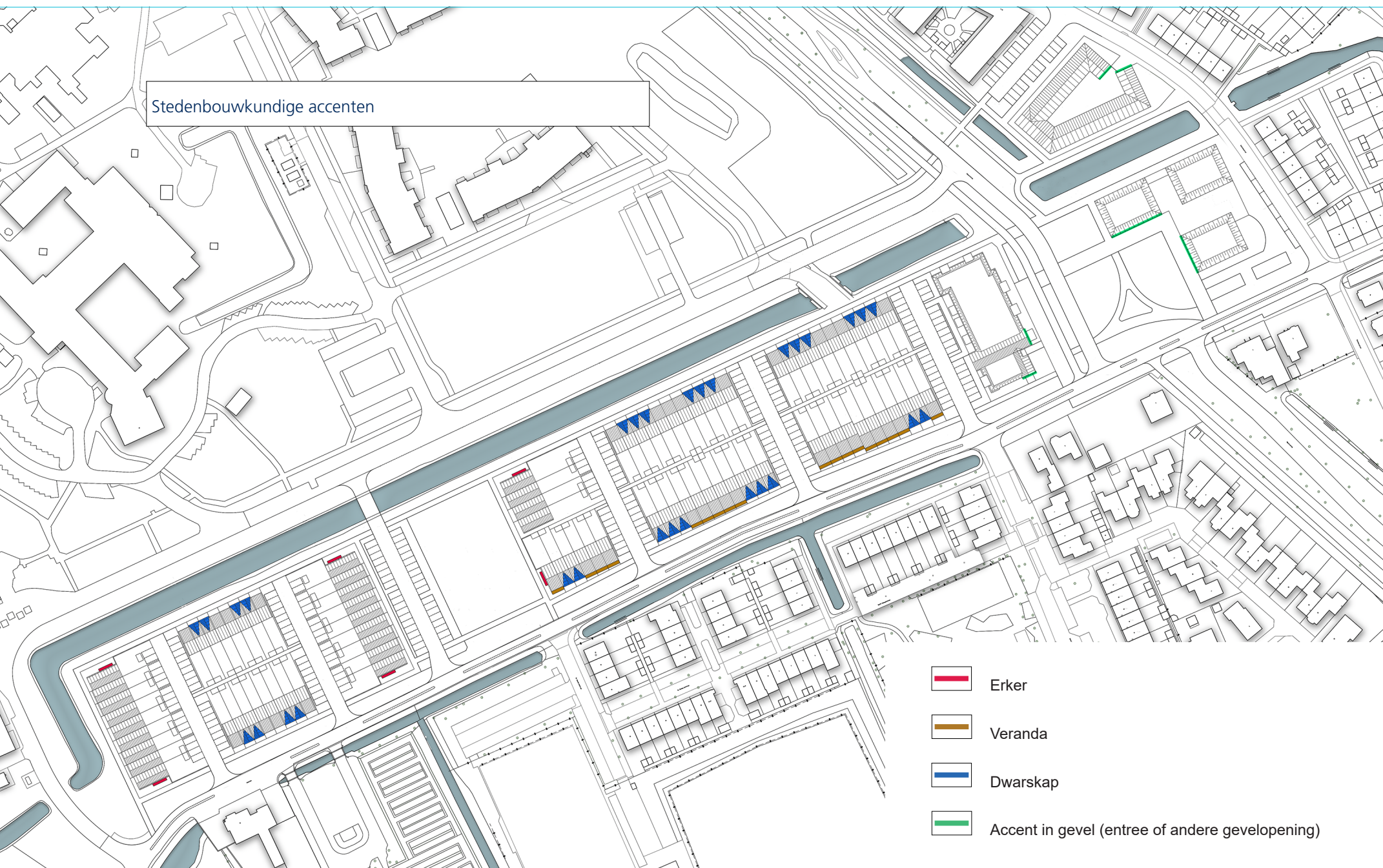
Kappenlandschap



Primaire kaprichting

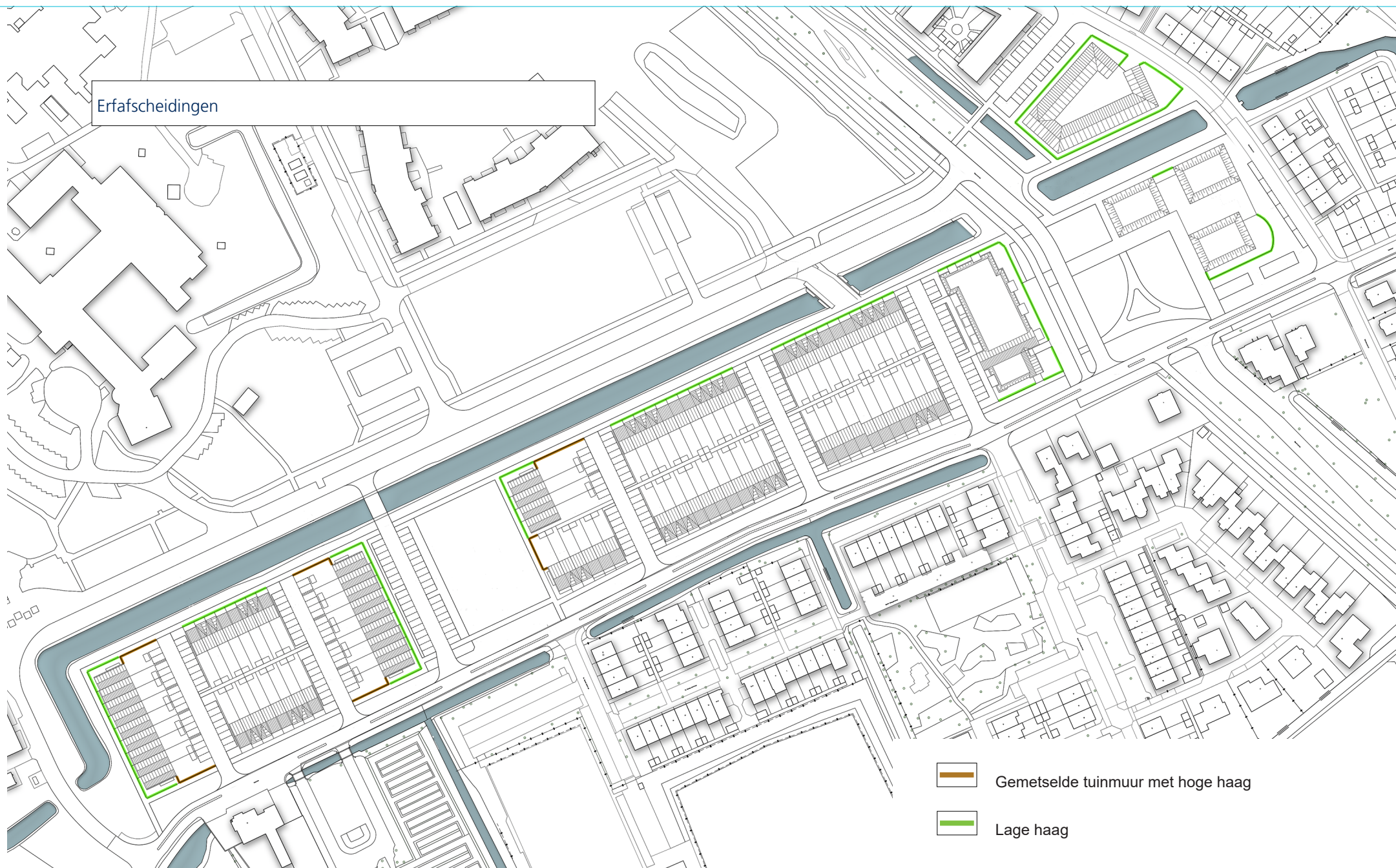
-  Dwarskap
-  Langskap
-  Afgeknot schilddak

Stedenbouwkundige accenten



-  Erker
-  Veranda
-  Dwarskap
-  Accent in gevel (entree of andere gevelopening)

Erfafscheidingen



-  Gemetselde tuinmuur met hoge haag
-  Lage haag

COLOFON



Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104
E. : info@burostedenbouw.nl
www.burostedenbouw.nl



Projectnummer : P01432
Auteur : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 21.01.2022

Buro Stedenbouw is onderdeel van:



