

VIJVERBERG ZUID

Toetsingskader woningbouw



juli 2007

gemeente [gD] Doetinchem

BEMOG

Projekt
Ontwikkeling

Goldewijk

PROJECTONTWIKKELING

REINBOUW



projekt ontwikkeling

WEST 8

Index

1. Inleiding	5
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Openbaar gebied en groen	15
4. Spelregels voor ontwerpen van woningen	23
5. Kavelpaspoort	25
6. Algemene beelkwaliteit regels	39
7. Groen van de kavel	45
8. Proces	47



1. Inleiding

Dit document, Toetsingskader woningbouw Vijverberg zuid, is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan dat door het college van B&W van Doetinchem in een eerder stadium is vastgesteld. Meer nog dan de twee eerdere documenten beoogt dit toetsingskader potentiële kopers, architecten en ontwikkelaars een helder, concreet beeld voor het ontwerp van de woningen. Toekomstige bewoners kunnen inzicht krijgen in de architecturale kwaliteiten van de wijk, zodat duidelijk wordt waarom er regels zijn voor de architectuur van de woning en de inrichting van de kavels. Dit toetsingskader vormt de basis van een beoordeling door welstand en de gemeentelijke supervisor; voldoet het plan wel of niet?

De minimeisen worden hierin vastgelegd.

In het ontwerp van de Vijverberg zuid heeft nooit het streven voorop gestaan een bepaalde stijl te drukken op ontwikkeling. Op Vijverberg zuid wordt op een geheel eigen wijze vormgegeven aan wonen in het groen op de voormalige rivierduin. Door de kavels te groeperen rond een ringvormige bosrand staan alle woningen in contact met het groen. Het groen op de eigen kavels versterkt dit: hagen op de erfgrenzen en bomen voor en achter op de kavel. Het effect van wonen in het groen wordt nog eens extra versterkt door het coulissen-effect van de gevel. De woningen staan speels verspringend ten opzichte van elkaar. Er wordt geen strakke rooilijn aangehouden. Door de vormgeving van een prominente voorgevel ontstaat het effect van coulissen in het groen. De combinatie van groen, stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking maken van de Vijverberg zuid een unieke woonplaats.



De Koekendaal

wonen aan de bosrand

2. Stedenbouwkundig plan

Wonen aan de bosrand

Met Vijverberg zuid ontwikkelt de gemeente Doetinchem een bijzonder plan. De locatie Vijverberg zuid maakt onderdeel uit van een oude rivierduinzone. Door de bijzondere grondslag is deze zone een goede bodem om de bomen tot aan de hemel te laten reiken. De forse eiken en beuken in de omgeving van Koekendaal getuigen hiervan. In de visie voor nieuwe Woonmilieus is daarom gesteld dat de gemeente voor de leefbaarheid van de stad deze gebieden niet zomaar vol zou mogen bouwen, maar moet investeren in groen naast wegen en gebouwen. Dit heeft geleid tot een bijzonder plan voor Vijverberg zuid.

De kern van het plan wordt gevormd door een bosrand. Deze bosrand is als een ring op de locatie gelegd en raakt op een drietal plaatsen het groen van het Koekendaal. De Lommerrijkdom van Koekendaal wordt daarmee als het ware over de locatie doorgetrokken. Waardoor de illusie ontstaat aan het bos te wonen zonder de kwaliteiten van het bestaande bos aan te tasten. Het plan kent een diversiteit aan woonvormen maar in hoofdlijnen zijn de volgende twee te onderscheiden: ruim en groen wonen aan het ringbos versus compact en dorpswonen aan twee straatjes uitkomend op een pleintje in het midden van het plan.

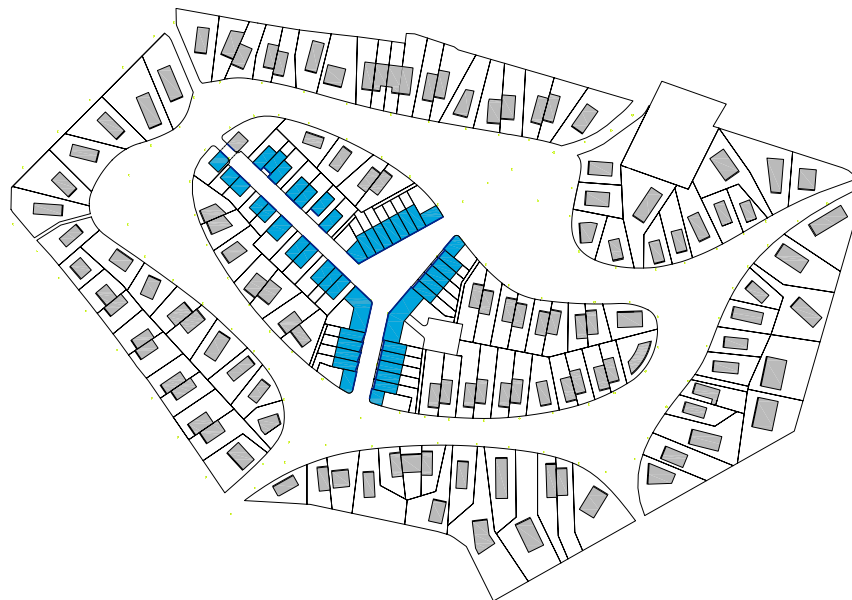


referentie: dorpse straten in het centrum van Vijverberg zuid



Compact en dorps

De straatwanden langs de openbare ruimte van dit milieu worden gevormd door pandjes. Het zijn geen rijtjeshuizen, maar de woningen laten zich lezen als individuele woningen die zich duidelijk onderscheiden van de woning ernaast: door ritmiek in de gevel, gevelontwerp, variatie in het silhouet, verdiepingshoogte en/of beukbreedte. In tegenstelling tot het woonmilieu 'ruim en groen' staan de woningen hier direct aan de stoep. Om privacy en distantie te waarborgen tussen de mensen in de straat en de mensen binnenshuis, is het vloerpeil in de straatjes twee treden (niveau +36cm) verhoogd ten opzichte van de stoep (niveau 0). Dit geldt niet voor de woningen aan de buitenzijde van het compacte deel. De toegankelijk voor minder valide geschiedt daarmee via de achterdeur. In een dorpse woonomgeving wordt de achterdeur vaker gebruikt dan de voordeur. De voordeur vormt het adres aan de samenleving en geeft waardigheid aan de openbare ruimte. Om die reden wordt er veel aandacht besteed aan het ontwerp van de entree. (zie hoofdstuk 6).



verhoogd vloerpeil in de straatjes



referentie: ruim en groen, wonen aan de bosrand

Ruim en groen

Het merendeel van de woningen in Vijverberg zuid is gelegen aan het ringbos. Het doel van de verkaveling is om de woningen echt in het groen te situeren. Dat betekent dat als men een woning ziet vanaf de openbare weg: op de voorgrond een boom staat, in de voortuin en achter de woning. Daarom wordt een minimale diepte voor de voortuin gehanteerd van 4 meter. De zichtlijnen tussen de woningen worden opgehouden: transparantie. Deze transparantie wordt bereikt door de woningen smal en diep te maken en te springen in de rooilijn. Hierdoor ontstaan doorzichten naar de achtertuin en de tuinen van de burens.

Het kavelpaspoort (zie hoofdstuk 5) definieert daarom de maximale breedte van een woning, een voor-rooilijn de lijn waar achter de woning gebouwd moet worden en een zij-rooilijn: een lijn waarop de woning gebouwd moet worden. In tegenstelling tot een traditionele verkaveling ontstaat hierbij een asymmetrische positie van de woning op de kavel. Een goede architect buit dit uit door de woning aan drie zijde open te ontwerpen en aan één zijde dicht. Op dat moment woont men sterker in de tuin dan in een traditionele verkaveling waarbij de woning altijd midden op de kavel staat waardoor een (open)straatwand ontstaat. Dit is voor Vijverberg zuid ongewenst. Hier wordt beoogd dat de woningen in het groen staan.

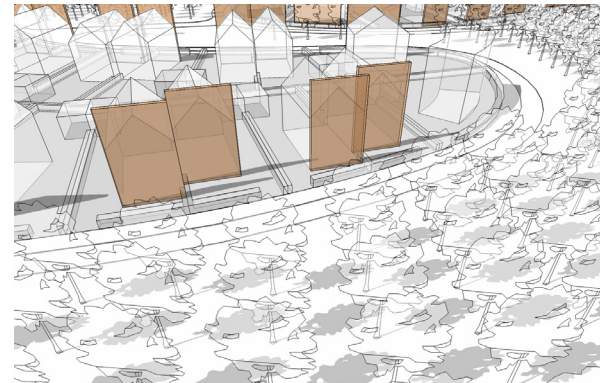
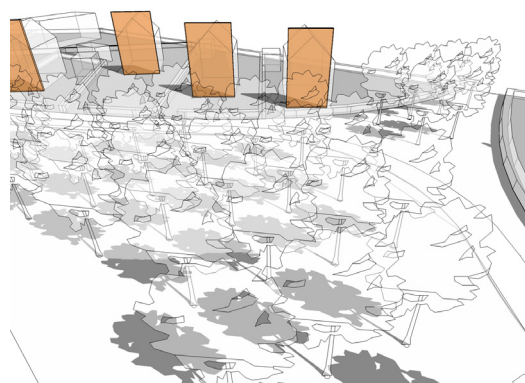
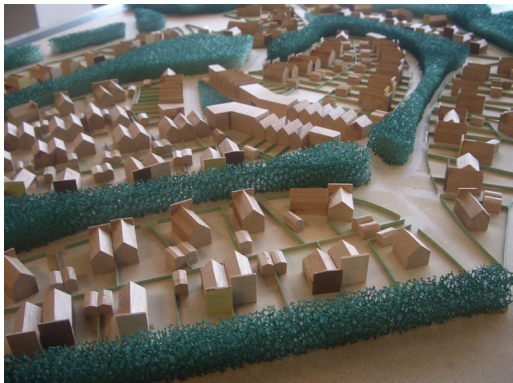
Om er voor te zorgen dat de transparantie gewaarborgd blijft, is het niet toegestaan om een garage naast de woning te bouwen. De garage wordt doorgaans achter de woning geplaatst worden. Door de entree halverwege de woning te plaatsen blijven grote woon- en eetruimtes gegarandeerd en wordt de begane grond niet onnodig opgesoupeerd door gangruimte.

In het veld van kavels is een aantal bijzondere kavels gedefinieerd: de zogenaamde Berlage kavels. Deze kavels hebben een specifiek karakter door de ligging bij de entree van de woonbuurt of in belangrijke zichtlijnen. Voor deze kavels worden de architecten uitgedaagd bijzondere woningen te ontwerpen, die zich onderscheiden van de andere woningen in vorm en materiaalgebruik.



verspringing van de rooilijn, open verkaveling

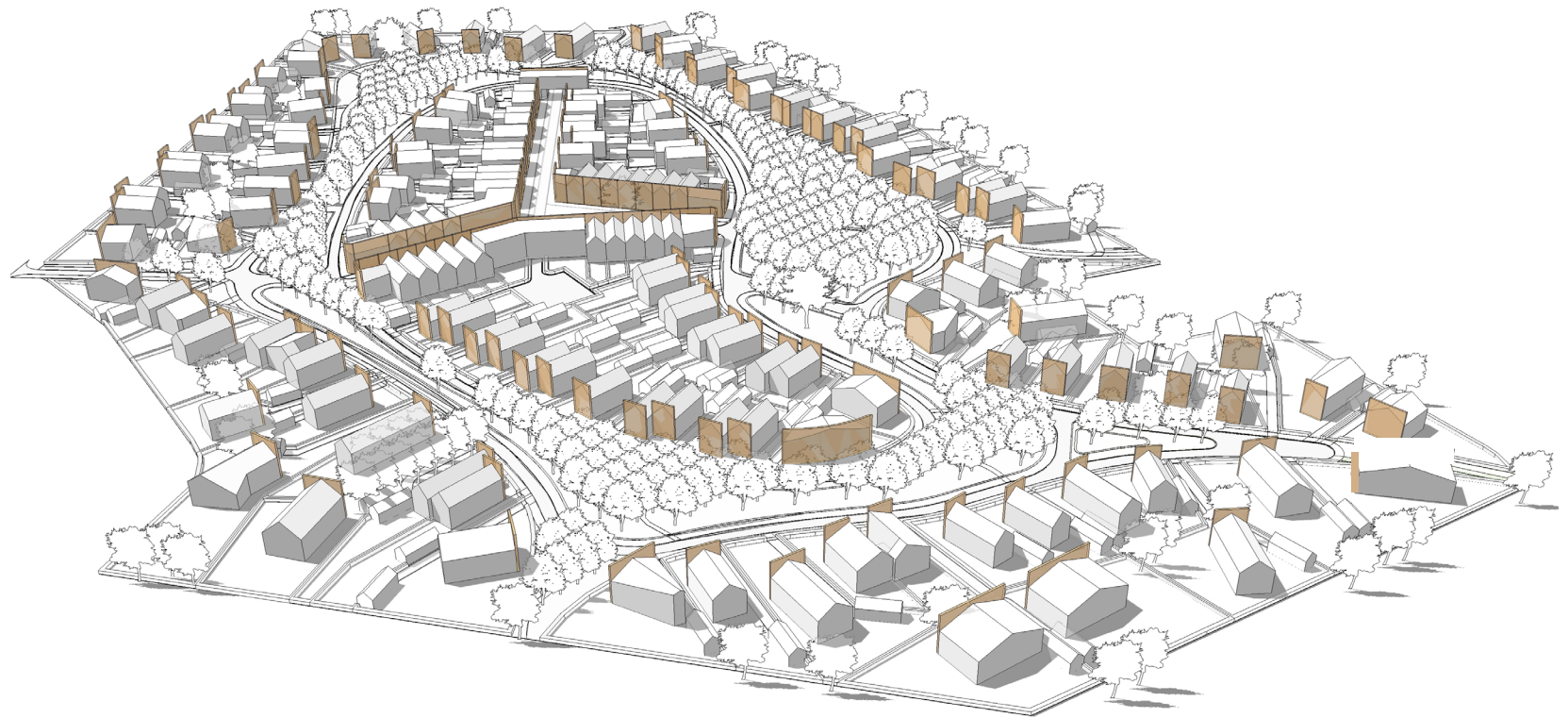
illustratie: MIX architectuur



Coulisseneffect

Door de voorgevel van de woning te benadrukken ontstaat het effect van coulissen, zie 3d tekening. De natuurlijke verspringen in de rooilijn wordt extra benadrukt. Het groen in voor-, zij- en achtertuin springt daardoor extra in het oog.

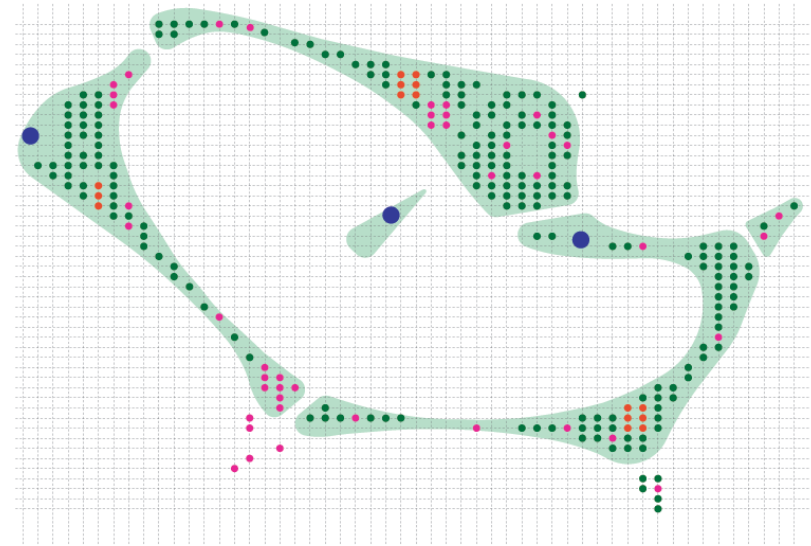
Door het verspringen van de plaats van de woningen op de kavels, de een staat naar voren dan de ander of staat in een andere richting en door het ontwerp van een prominente voorgevel, ontstaat het effect dat de woningen zich als coulissen in het groen presenteren. Daarmee geeft de architectuur van de voorgevel waardigheid aan de ringvormige bosrand.



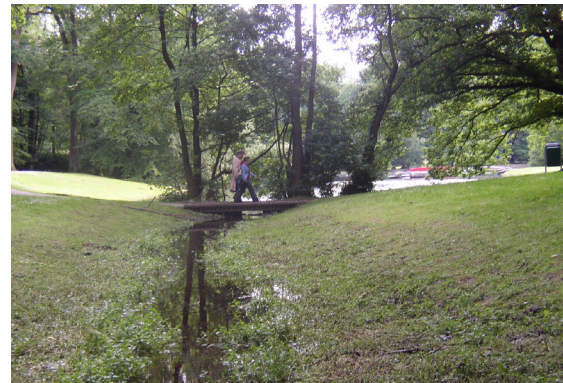


stinze beplanting

bosrand met organische vorm met diverse soorten bomen



bestaande boom



infiltratie van regenwater



3. Openbaar gebied en groen

Bosring

De belangrijkste openbare ruimte is de ringvormige bosrand. De invulling van deze bosrand is een bomenweide met een gevarieerde doch lage natuurlijke onderbegroeiing. Op ooghoogte is er vrij zicht onder de kruinen. Om de organische vorm van het ringbos te versterken worden de bomen in een grid geplant. Het grid wordt ingevuld met de volgende soorten: eiken, beuken, kastanjes. De drie volwassen bomen die reeds op het terrein staan worden gespaard en krijgen een prominente plek in de nieuwe situatie. Rond de bosring wordt een brede betonband gelegd. Deze vangt een hoogteverschil van ongeveer een halve meter op. Naar het midden toe bolt het bos weer op. Het hoogteverschil kan dienst doen als verzamellijn voor regenwater. Al het hemelwater wordt op de locatie geïnfiltreerd.



de hagen



Door het planten van bomen achter op de kavels, in voortuinen en in het openbaar gebied ontstaat het beeld van wonen in het bos.

In het kavelpaspoort is vastgelegd waar bomen in de tuinen van particulieren geplant worden: deze zijn niet vrijblijvend maar beeldbepalend en dienen als zodanig in stand te worden gehouden door de bewoners.

hagen op erf scheiding; veldesdoorn, beuk, liguster, haagbeuk of meidoorn



De straten aan het ringbos krijgen een landelijke uitstraling dat wil zeggen ze worden gematerialiseerd in gebakken klinkers en zijn niet begrensd door een stoep maar door een grasstrook aan weerszijde. De smalle, gekromd lopende rijbaan dwingt de automobilist langzaam door het gebied te rijden. Bezoekers kunnen in de grasbaan parkeren naast de rijbaan. Voor bewoners is voldoende gelegenheid tot parkeren op eigen terrein.

Hagen

Naast de bomen op openbaar gebied worden er ook bomen op de privé-kavel geplant. Deze worden ter beschikking gesteld door de ontwikkelde partijen en de gemeente. Het planten van bomen op eigen terrein wordt aangemoedigd. Het behouden en onderhouden van de bomen die volgens het kavelpaspoort zijn geplant is verplicht (zie plankaart).

Uitermate belangrijk voor het groene karakter van de buurt zijn de erfafscheidingen. Deze worden gevormd door de aanplant van hagen. Om de hagen tot volle wasdom te brengen is bij de koop van de kavel vijf jaar lang onderhoud van de hagen op de overgang van privé naar openbaar inbegrepen. In deze vijf jaar groeien de hagen naar een volwassen eindsituatie en is het groene karakter van de buurt bestendigd. De hagen vormen een aaneengesloten leefwereld voor vogels en insecten. Om de haag te beschermen in de eerste jaren van de groei wordt een 'Engels hek' geplaatst, een hek van ruwe latjes, samengebonden met een ijzerdraad.



gebakken klinkers worden mooier naarmate ze ouder worden

brede band rond het ringbos



slingerveg



weg met klinkers en keien



De straatjes en stoepen in het compacte deel van het plan krijgen ook een bestrating met gebakken klinkers. De gebakken klinkers geven een warme uitstraling en hebben het voordeel dat ze mooi oud worden. Ook in het compacte deel worden de achtereindtuinen netjes voorzien van hagen. Zo wordt vermeden dat achterterreinen worden volgebouwd met schuttingen.

VIJVERBERG zuid



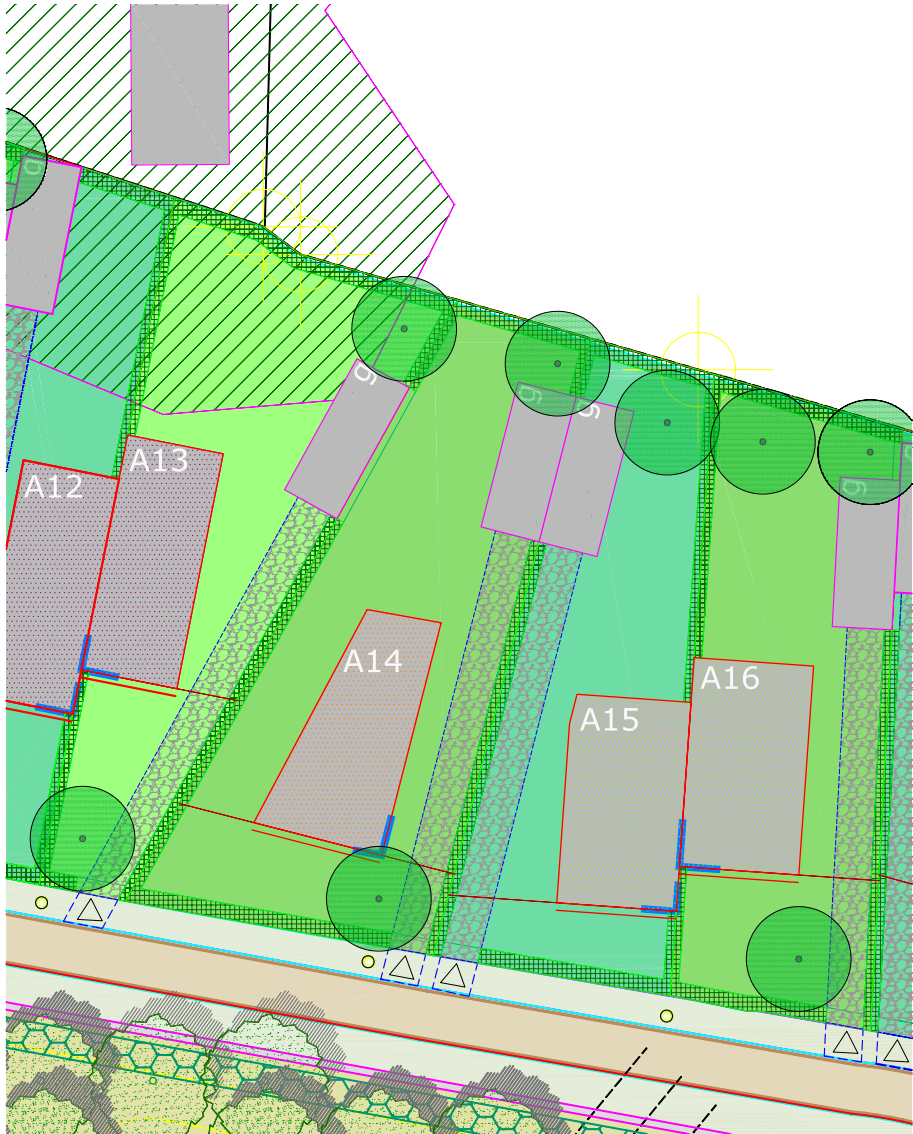


4. Spelregels voor het ontwerpen van woningen:

De kwaliteit van de architectuur en de kavel laat zich in de volgende spelregels samenvatten:

- 1. algemene beeldkwaliteitregels**
- 2. kavelgerelateerde regels: het kavelpaspoort**
- 3. groen van de kavel: inrichtingsverplichtingen voor de kavel**

Alle bouwplannen moeten aan deze regels voldoen ongeacht wie het bouwplan indient, bijvoorbeeld particulier, woningbouwvereniging of ontwikkelaar. De supervisor en welstand toetsen alle plannen naar deze regels.



Legenda

-  bouwvlak
-  kavelnummer
-  geprononceerde voorgevel
-  bouwen in hoek-punt
-  garage
-  entree kavel
-  oprit
-  boom op kavel

*voorbeeld kavelpaspoort
uitsnede plankkaart*

5. Kavelpaspoort

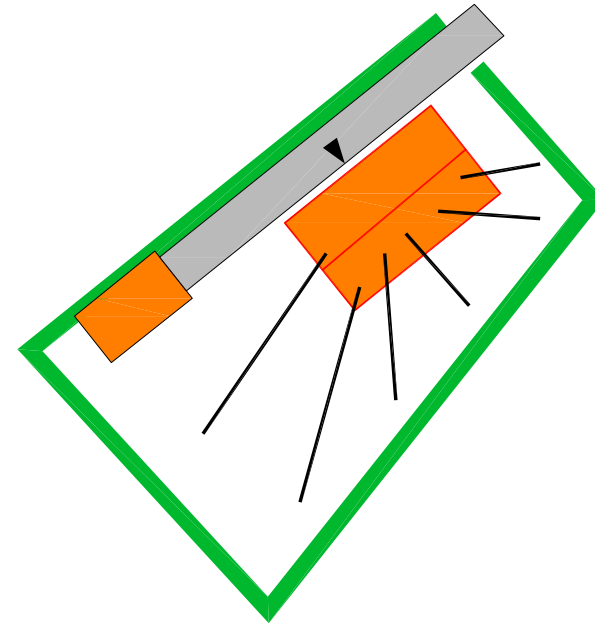
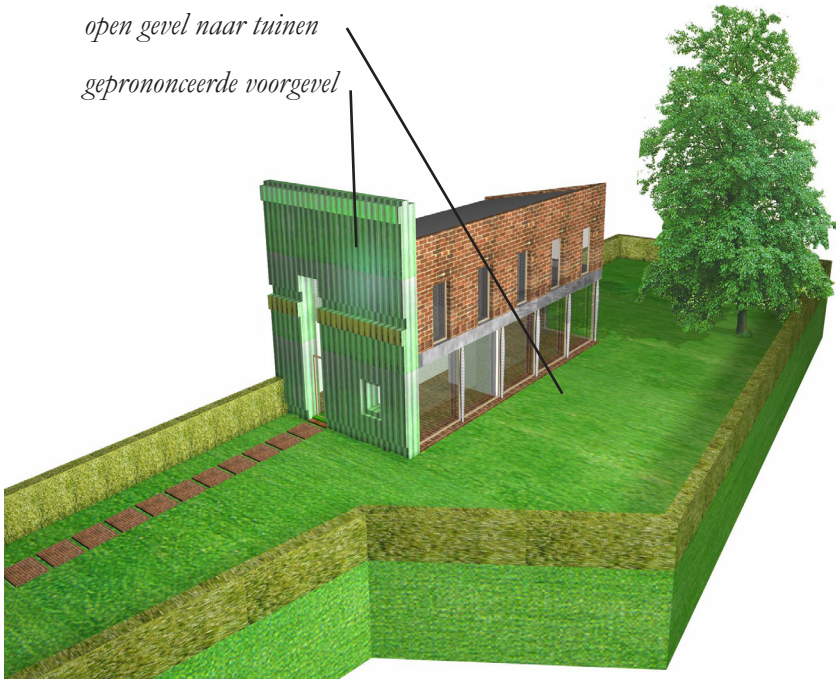
De spelregels van het stedenbouwkundig plan zijn vertaald naar randvoorwaarden per kavel. Van iedere kavel is de maatvoering vastgelegd. De plaats van de woning op de kavel is bepaald, evenals de (maximale) footprint van de woning. Eén van de hoekpunten van de woning is gemarkeerd: de woning dient hierin te worden geplaatst. Dit is nodig om het gewenste coulisseneffect te bereiken van ten opzichte van elkaar verspringende woningen aan de bosrand. Buiten de maximale footprint mag niet gebouwd worden. Ook geen aanbouw. Hiermee is vastgelegd dat er voldoende ruimte blijft voor groen.

Verder zijn op de plankaart de garage met maximale grootte, de plaats van de entree en een (door de ontwikkelende partijen aangeboden) boom getekend. In de architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen de woningen steeds in hun context beoordeeld worden. Bijhorende tekening: stedenbouwkundig plan Vijverberg zuid, nummer S279.sx.07-001, d.d. 19 juni 2007.

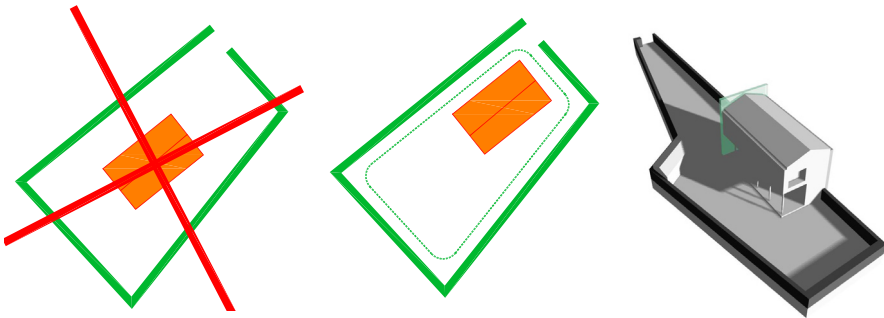
Bouwhoogte

In het algemeen geldt: de maximale nokhoogte is 15 meter, de goothoogte 12 meter. Dit met uitzondering van de kavels met nummers: E12 t/m E17, A1, A2 en A3, A 12 en A13 en C2 en C3. Voor de woningen op deze kavels is de nokhoogte maximaal 8 meter.

*open gevel naar tuinen
geprononceerde voorgevel*



oriëntatie op de tuin, ingang aan de zijkant



asymmetrische plaatsing van de woning op de kavel



dichte gevel naar de buren



Rooilijnen

Woningen moeten lijnen op de rooilijn. Er moet achter de rooilijnen gebouwd worden. Een van de voorhoekpunten waarin gebouwd moet worden is vastgelegd. Daarachter is het maximale bouwvlak benoemd. De asymmetrische positie van de woning op de kavel en het doorzicht op het groen van de achtertuinen wordt hiermee vastgelegd.

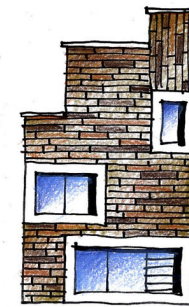
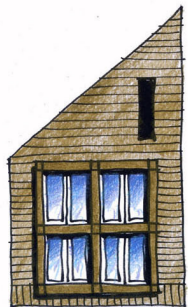
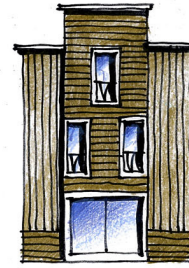
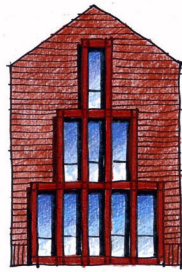
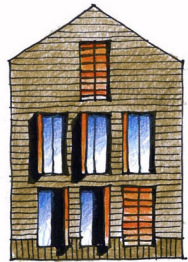
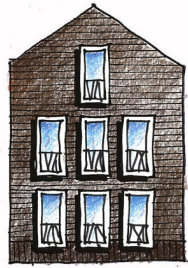
Open versus gesloten gevel

De asymmetrische ligging op de kavel verplicht de architect er toe om één gevel gesloten vorm te geven. Zodat de privacy van de naast gelegen kavel gewaarborgd blijft. In de afweging van hoe gesloten dit mag zijn is het privacy-aspect van de naastgelegen woning leidend. Supervisor en welstand maken hiervoor een inschatting.



open gevel naar tuinen





illustraties: MIX architectuur

eigentijdse interpretatie van klassieke gevels

Geprononceerde voorgevel

Het coulisseneffect vraagt om een geprononceerde gevel. Deze gevels wijzen overwegend naar het ringbos, zelfs als de woning zijn entree aan de andere kant heeft.

De voorgevel heeft een eigentijdse ornamentiek. De voorgevel volgt niet de contour van het gebouw maar onttrekt zich daaraan in vorm, waardoor het zich verzelfstandigt van de andere gevels. Dit wordt versterkt door het achterhuis neutraal vorm te geven.

Er moet worden gezocht naar een zekere statigheid. Eigentijdse ornamenten in metselwerk, kozijndetails en gevelbeëindiging geven de gevel karakter en maken deze uniek.

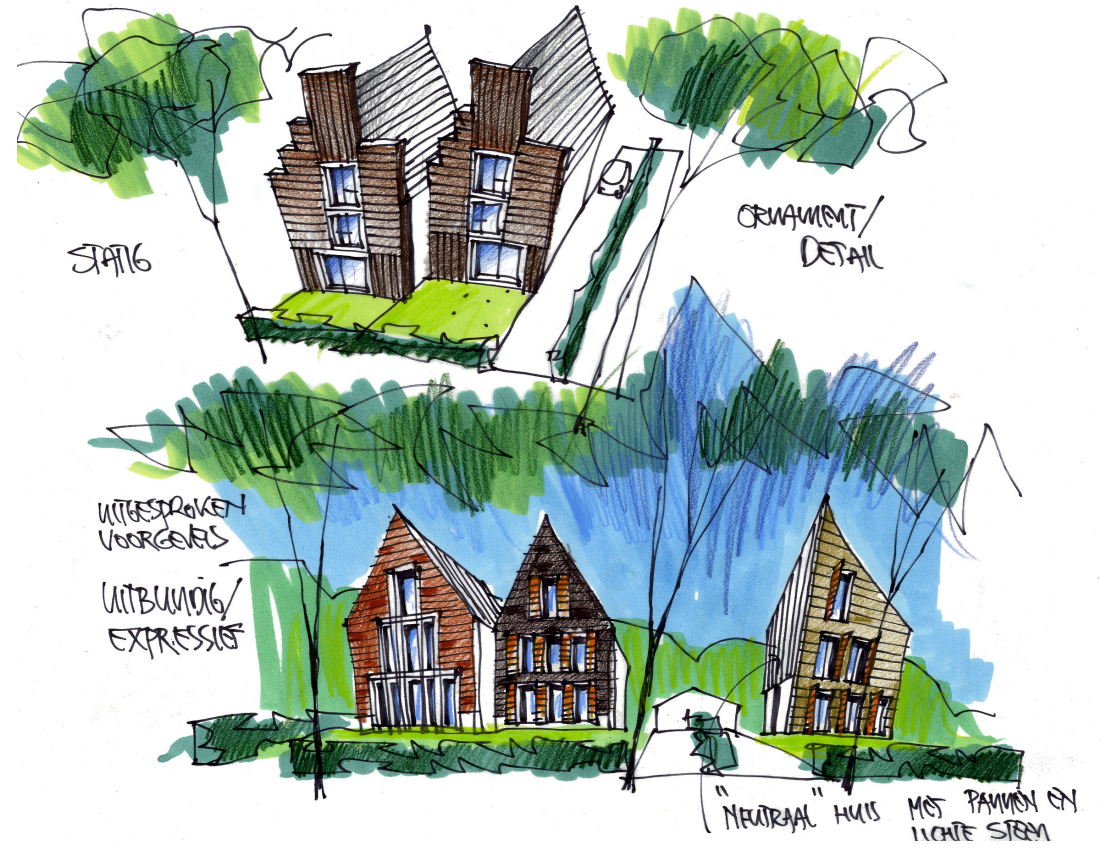
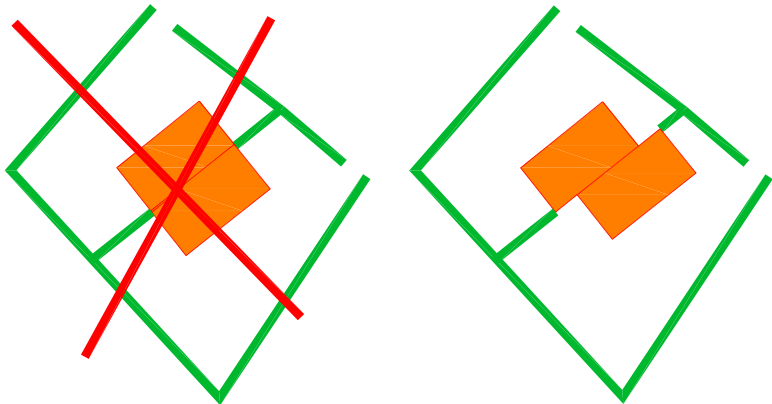
Een grote variëteit in voorgevels versterkt het individuele karakter. Door het contrast tussen gevel en woning krijgt het plan diepte. De geprononceerde voorgevels zijn een waardige omlijsting van de meanderende groene singel.



traditioneel voorbeeld van een geprononceerde voorgevel

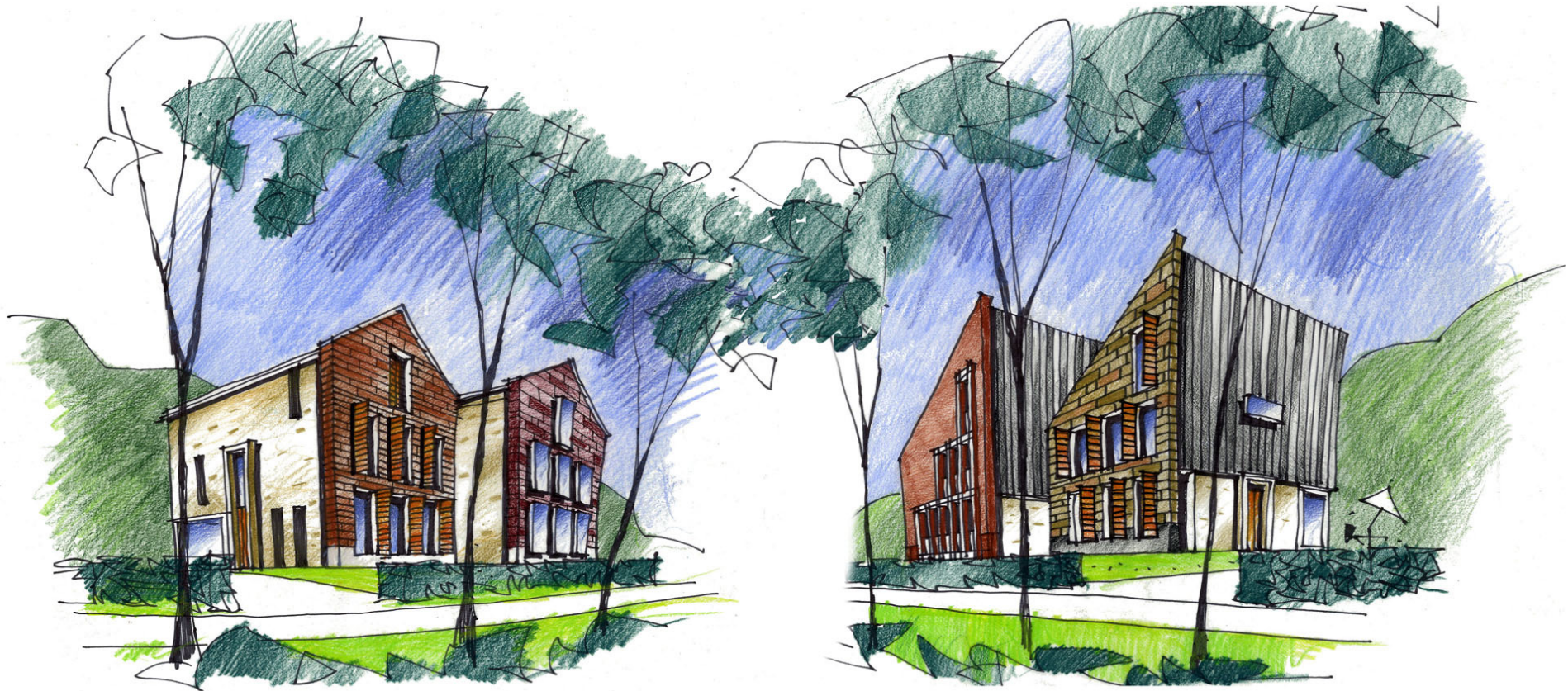


geschakelde villa's met verspringing

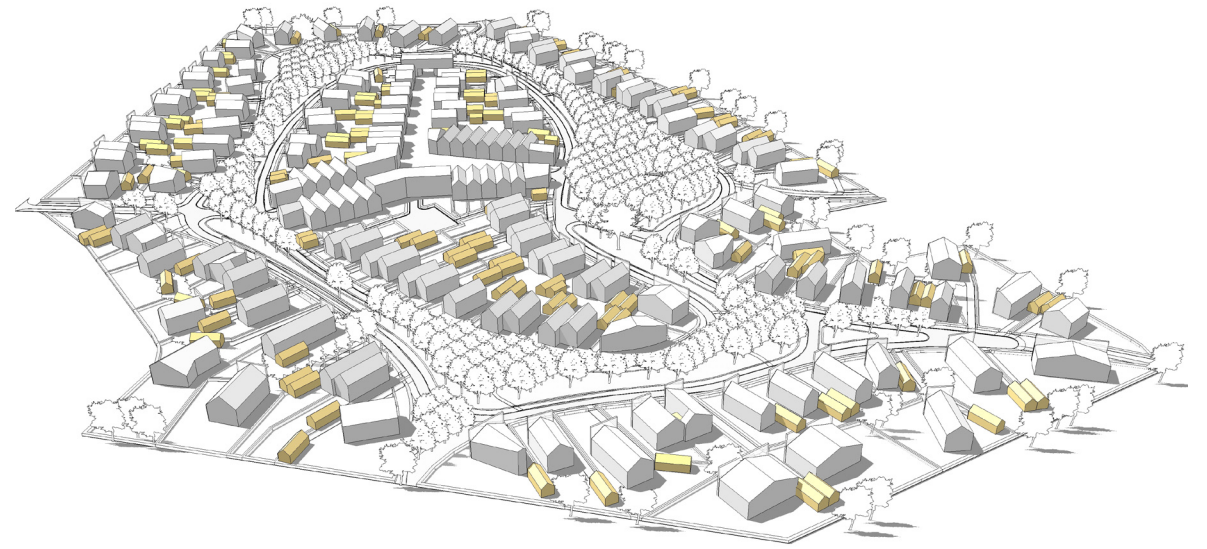


Geschakelde woningen

Geschakelde woningen worden bewust niet vormgegeven als twee kappers, dat wil zeggen twee woningen die een kapvorm delen maar als twee woningen die een zijgevel delen. De ene woning moet duidelijk in vorm afleesbaar zijn van de ander. Deze spelregel leidt tot een schaalverkleining in de bouwmassa's.



illustraties: MIX architectuur



garages



Positie van de garage

De garages staan in principe achter de woning om te vermijden dat doorzichten worden dichtgebouwd. De garages hebben een kap met keramische pannen.



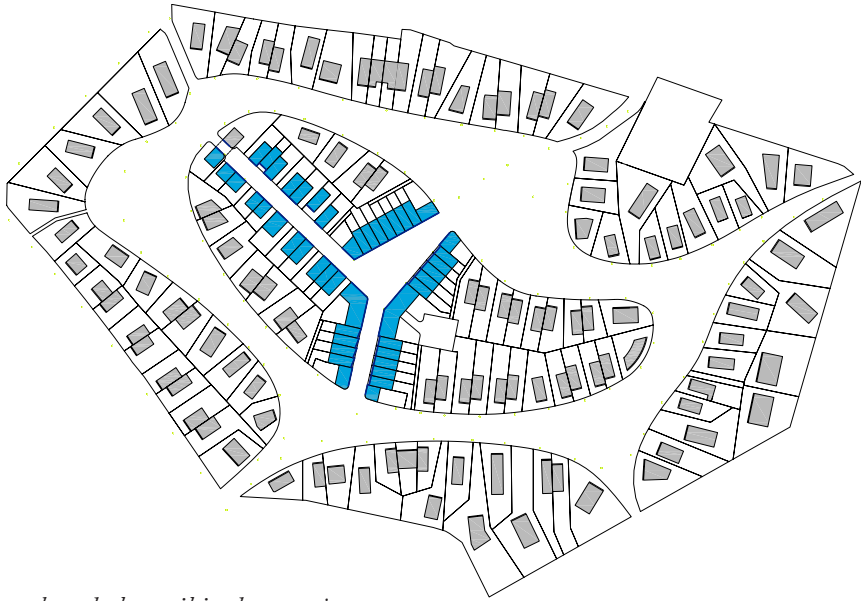


Berlage kavels

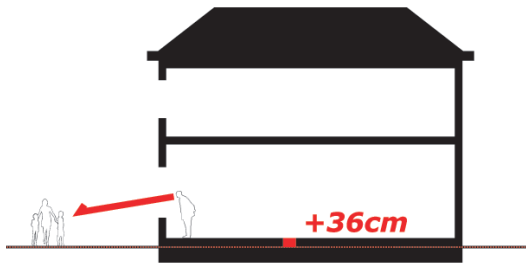
Een paar in het oogspringende kavels zijn benoemd als Berlage kavels. Op deze plekken wordt in het stedenbouwkundig plan architectonisch meer gevraagd dan gewoon goed. De woningen staan aan de entree van de woonbuurt of aan zichtlijnen door het ringbos. Ze staan in het zicht. Daarom mogen deze woningen opvallen. Bijvoorbeeld door de vorm of het materiaalgebruik. Ze wijken af van de andere woningen, maar vallen niet uit de toon.

Berlage is een architect die leefde van 1856 tot 1934. Bekende ontwerpen van zijn hand zijn de Beurs in Amsterdam en het gemeentemuseum in Den Haag. Berlage is metafoor voor een architect met nationale bekendheid. Een vakman die uitblinkt in zijn werk. Nadrukkelijk is niet het doel te ontwerpen in de stijl van Berlage.

De 'Berlage architect' krijgt een karakteromschrijving van het huis mee.



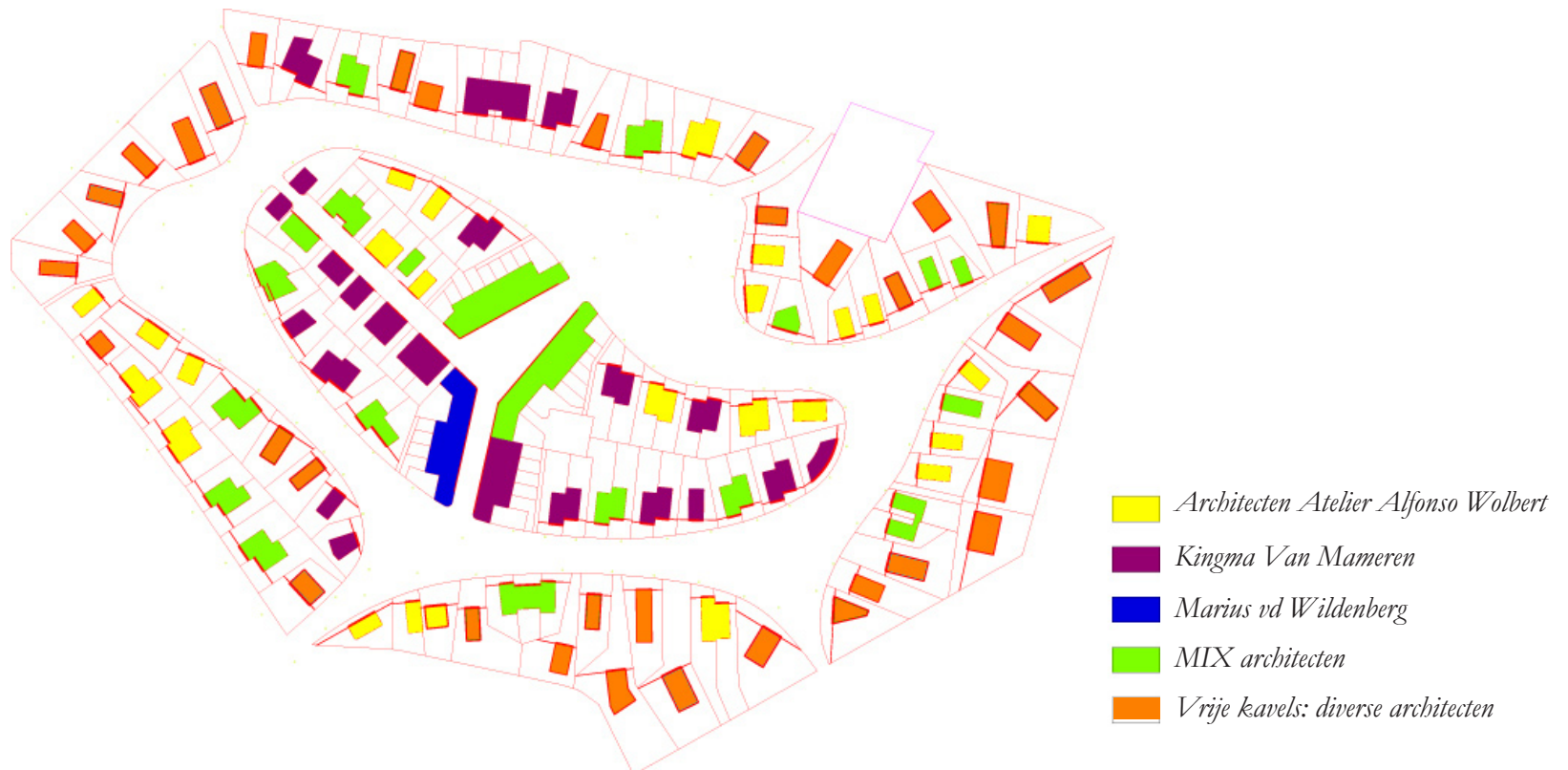
verhoogd vloerpeil in de straatjes

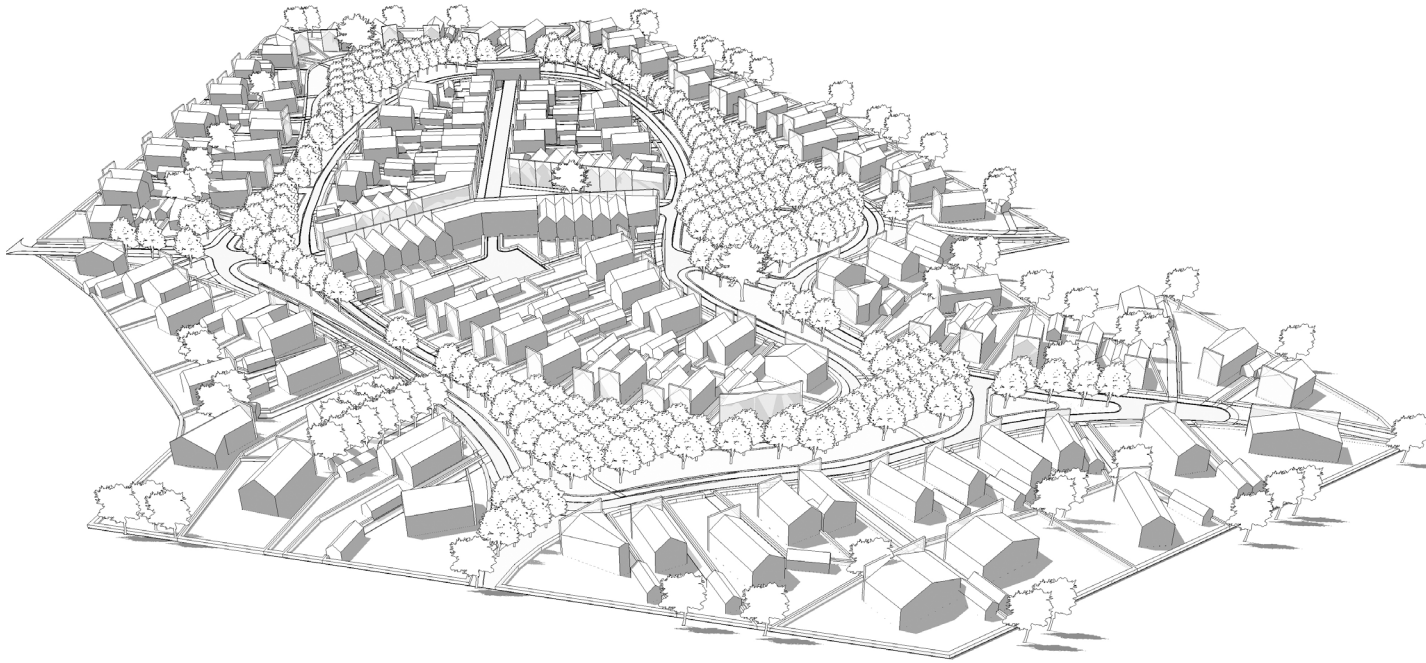


Verhoogd woonpeil

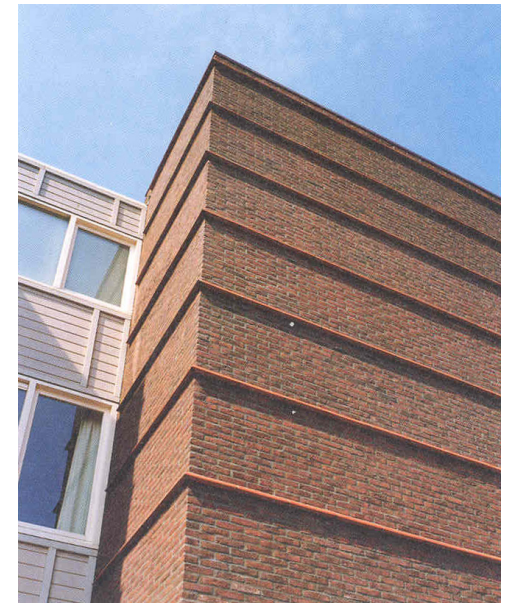
De woningen die direct aan de stoep in het middendeel van Vijverberg zuid staan, hebben een verhoogd vloerpeil (+36 cm) . Dit wordt gedaan om privacy en distantie tussen straat en huis te waarborgen. Om het hoogteverschil te overbruggen mag één trede in het openbaar gebied worden gelegd. De toegankelijkheid voor minder valide wordt om deze reden aan de achterzijde van de woning gelegd.

Architectenverdeling





gevarieerde woonbuurt



aardkleuren metselwerk

6. Algemene beeldkwaliteitsregels

Variatie

Vijverberg zuid wordt een gevarieerde woonbuurt, de diversiteit aan gevelontwerpen geeft de buurt fijnmazigheid en kleinschaligheid. Voor zowel de projectmatige als de vrije kavels wordt daarom gewerkt met minimaal vier architecten, die afwisselend voorkomen.

Hoogwaardig materiaalgebruik, kleurgebruik

In Vijverberg zuid worden materialen toegepast die op een mooie manier verouderen. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd. De hoofdtoon van het plan is bruin metselwerk. De geprononceerde voorgevel heeft een andere kleurstelling dan de achterliggende woning. Het kleurgebruik in de architectuur is neutraal d.w.z. het materiaal overheerst of neutrale kleuren als grijs, zwart antraciet stand groen en stand blauw. Kleuren dienen te worden gespecificeerd op de bouwaanvraag tekeningen. De baksteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden en afgestemd zijn op de woningen in de directe omgeving.



afgewerkte daklijsten



Hogere verdiepingshoogte

Hoge ruime woningen hebben een positieve weerslag op de wijk als totaal. Vroeger was een verdiepingshoogte van 3m20 heel gewoon. Op dit moment wordt de verdiepingshoogte geregeld via het bouwbesluit. De minimaal voorgeschreven 2m90 is nu de norm. Maar de grandeur van de gewilde jaren dertig panden wordt (mede) gevormd door de hoge ruimten en verticaliteit van de gevels

De hogere verdiepingshoogte wordt niet als bindende randvoorwaarde opgelegd. Het wordt wel aan realisatoren als dringende suggestie voorgelegd. De aanbeveling is dat woningen een verdiepingshoogte hebben voor de begane grond van minimaal 3m20, zodat het royale karakter van de villa's en herenhuizen van weleer herleeft. De verdiepingen kunnen vervolgens weer standaard volgens bouwbesluit worden ingevuld. Het heeft de voorkeur, maar het is geen harde eis.

Daken en gevelbeëindigingen

Het bouwen van kappen wordt gestimuleerd. Ook de daken worden uitgevoerd in duurzame materialen, betonpannen, bitumen en kunststof worden uitgesloten. De woningen krijgen een uitgewerkte daklijst in beton of staal, keramische afdekplaat of getimmerde goot. Onderdeel van het dakontwerp vormt de dakbeëindiging, de doorlating voor ontluftung, de goot, uitstroomelementen, de regenpijp, dakkapellen en dakramen. Pvc regenpijpen in het zicht zijn verboden.

ontworpen entree



bovenlicht

naam

huisnummer

deurbel

deurknop

brievenbus

deur

trede

*deze entree dient ter
illustratie, gewenst zijn
entree's met een eigentijdse
uitstraling*

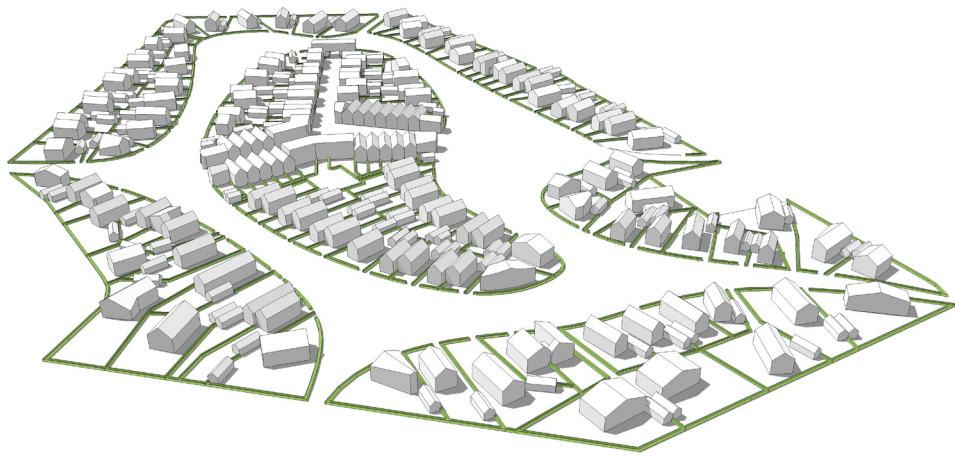


Ontworpen entree

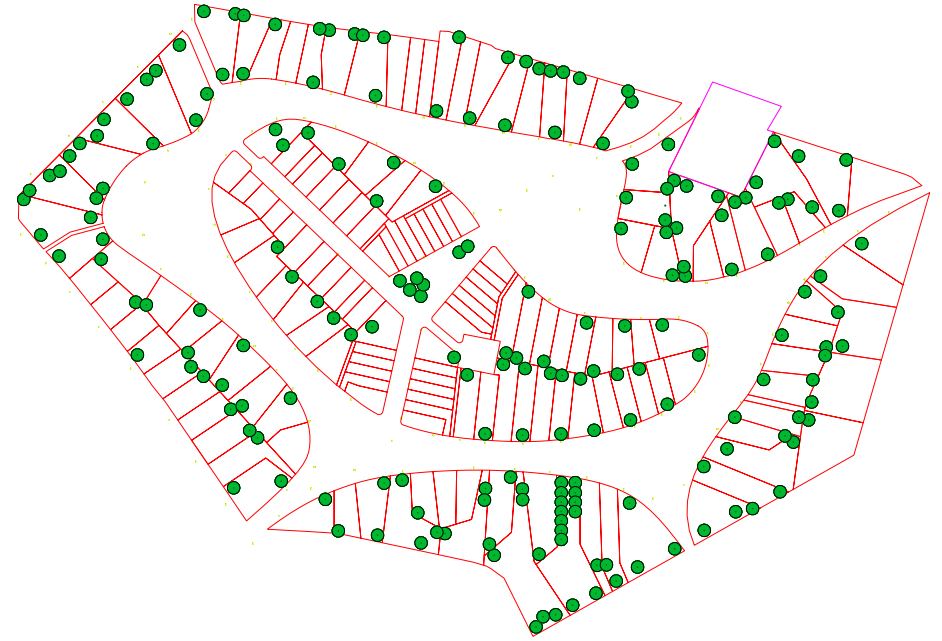
De entree van de woning wordt integraal ontworpen en vormt een belangrijk onderdeel van welstandbeoordeling. De voordeur heeft een minimale hoogte van 2m 40. In de entree zijn deur, buitenlicht, deurknop, bel, brievenbus, als 'Gesamt Kunstwerk' gedetailleerd. De dorpel, de aanzet van de deurstijlen (neut) en meeontworpen traptrede spreken het meest als zij zijn vervaardigd uit hardsteen.

Wegdetaileren van ventilatie elementen

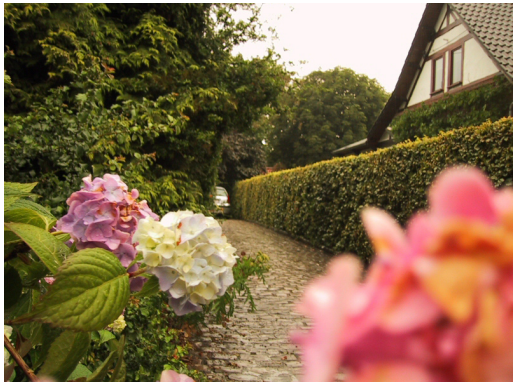
Ventilatioorosters en pijpjes dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp en niet later te worden toegevoegd in de tekeningen. Ventilatioorosters in de spouw wegdetaileren, pijpjes op het dak integreren als schoorstenen.



de hagen



bomen op de kavels



7. Groen van de kavel

Hagen

Alle kavels zijn voorzien van een houten hekje met aan weerszijde haag, waardoor het hek uit het zicht valt. De hagen op de erfgrans met de openbare ruimte zijn veldesdoorn. De hagen tussen privé en openbaar worden 5 jaar onderhouden door een hovenier om een stevige, eenvormige groene tuinafscheiding te krijgen, met een hoogte van 1m20. De tussenhagen kunnen uit andere soorten bestaan en hebben een vrije hoogte.

Bomen op de kavel

Bomen op eigen terrein dragen bij aan het collectieve groenbeeld van de wijk. De boomsoort is zomereik. Het planten van bomen op eigen terrein is verplicht voor de grote kavels vanaf 500 m2 en geschiedt op vrijwillige basis voor de kleine kavels.

Materiaalgebruik inritten

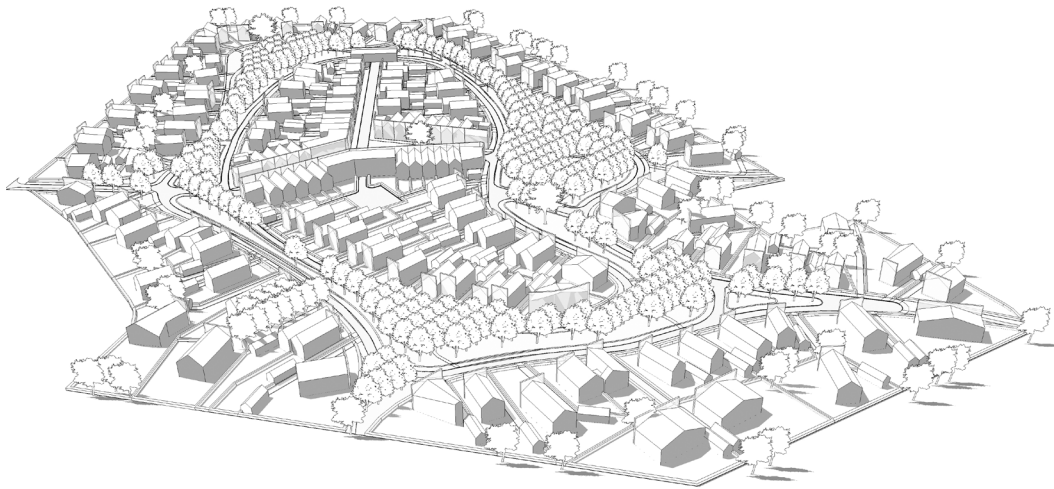
Een groot deel van de woningen hebben lange inritten. De inritten zijn beeld bepalend vanaf de straat. Daarom wordt er gewerkt met drie type oplossingen: grind, grastegels en gebakken klinkers. Bij koop kunnen kopers aangeven welke oplossing zij wensen. Particulieren moeten op hun bouwaanvraag ook de inrichting van de kavel weergeven. De eerste 3 meter, aansluitend op de rijbaan is uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband. De toegang kan voorzien worden van een metalen hek. Geadviseerd wordt een eenvoudig stripstalen hekwerk te gebruiken. Het ontwerp dient voorgelegd te worden aan de supervisor.

8. Proces

De uitwerking van de kavels geschiedt door middel van zogenaamde workshops.
In het proces zijn de volgende workshops ingezet:

- 1. Uitleg van supervisor aan architecten wat de intenties van het stedenbouwkundig plan zijn en uitleg over het beeldkwaliteitsplan**
- 2. Schetsontwerp, architecten geven hun eerste ideeën weer, supervisor en gedelegeerd welstandslid geven hun commentaar op de ontwerpen**
- 3. Voorlopig ontwerp**
- 4. Definitief ontwerp**
- 5. Afstemming materiaalgebruik**
- 6. Beoordeling bouwaanvraag door supervisor en gedelegeerd welstandslid**

De ervaring leert dat door deze werkwijze ontwikkelaars, architecten en particulieren snel inzicht krijgen of hun plan op de goede weg is. Door plenaire sessies ontstaat draagvlak voor beeldkwaliteitseisen en groeit een collectief besef over kwaliteit. Het proces is intensief maar resulteert in een zeer hoge kwaliteit en trots van bewoners op hun omgeving.



VIJVERBERG