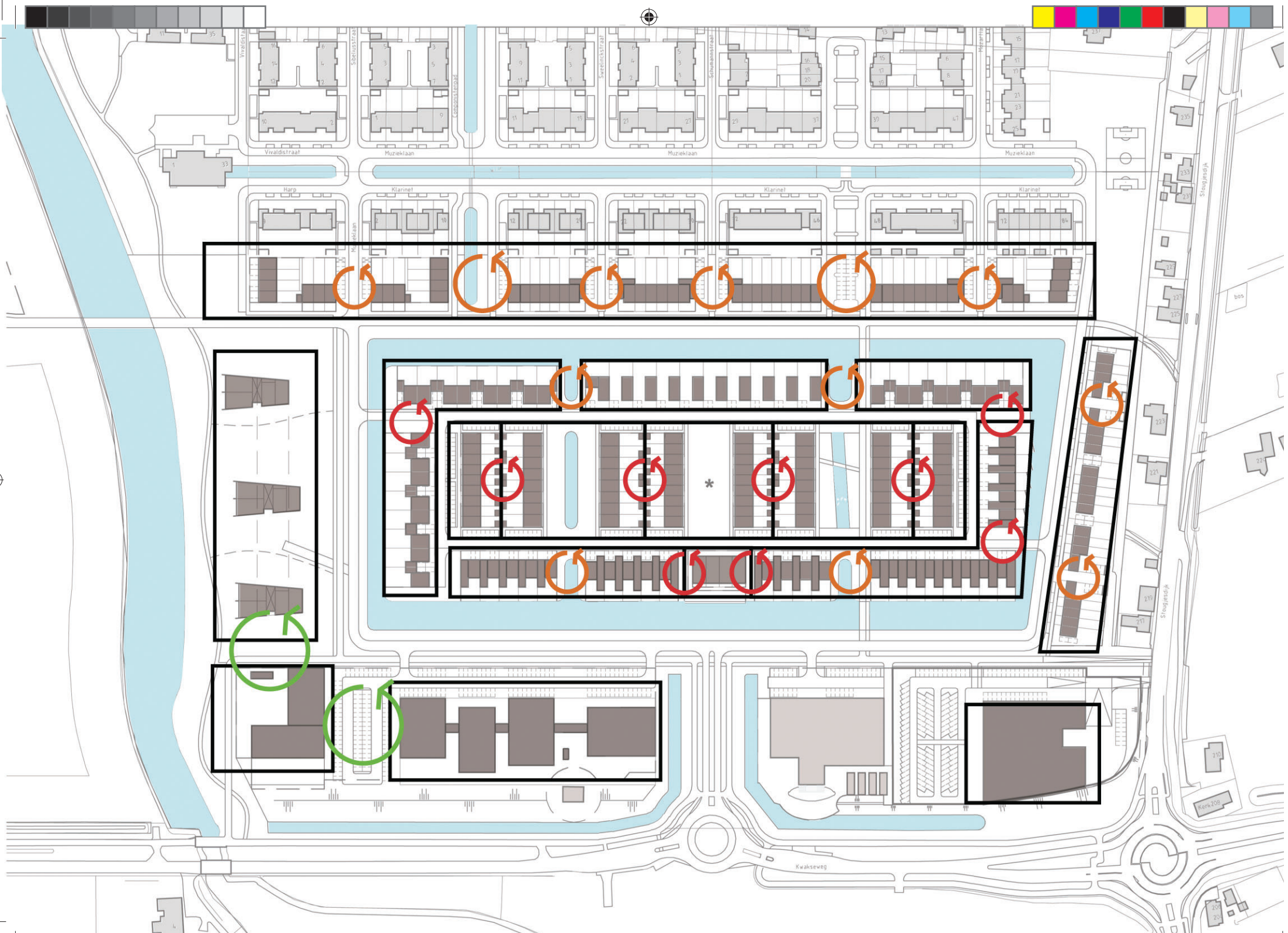






Overgang openbaar-privé

Typerend voor Poortwijk zijn de zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen het openbaar en privé domein. De overgangen zijn vaak meeontworpen door de architect en zijn een combinatie van een gebouwde met een groene erfscheiding.

Ook in Poortwijk III zal de erfscheiding tussen het privé en het openbaargebied door de architect worden meeontworpen. Om de buurt een groene uitstraling te geven, hebben alle woningen een groene haag in de voortuin en een combinatie van een gebouwde met een groene erfscheiding op de zijerfgrens grenzend aan het openbaar gebied.

De woningen die grenzen aan een plantsoen op het eiland hebben een Delftse stoep voor het huis, een overgangszone van 1,0 meter die grenst aan het openbaar groen waar de bewoners potten met planten of een bankje kunnen neerzetten. De erfscheidingen die grenzen aan het water zijn cruciaal voor het beeld vanaf de singel en het carré en worden door de architect meeontworpen. Hiervoor zullen strengere randvoorwaarden gelden dan voor de erfscheidingen die minder in het zicht liggen. De randvoorwaarden zijn per deelgebied beschreven in hoofdstuk 3.

Inpassing nutsvoorzieningen en bijgebouwen

Bijgebouwen zijn onder andere schuren, garages en nutsvoorzieningen. Het gaat in deze paragraaf om de bijgebouwen die grenzen aan het openbaar gebied. Door de bijgebouwen goed in te passen kunnen ze bijdragen aan de dorpse en informele sfeer. De bijgebouwen moeten wat betreft de architectuur aansluiten bij de gekozen beeldkwaliteit van het woongebied. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een dakvorm heeft die past bij die van het hoofdvolume of binnen het hoofdvolume is opgenomen. Ook is het qua kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de omliggende bebouwing.

Nutsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de woonomgeving. Kleine nutskasten (CAI, PTT, OV, etc) worden tegen of in de erfscheiding (muurtjes of hagen) of gevels opgenomen.

afstemming



afstemming bouwhoogte, materiaal, kleur, plint, erfscheiding



afstemming materiaal, kleur, erfscheiding



afstemming korrel, materiaal, kleur





samenhang en verschil tussen de deelgebieden

	samenhang	verschil eiland	'wilgenpad'	Stougjesdijk	Kreekzone	voorzieningszone
dak	- dunne dakranden	- verschillende dakvormen per woningtype of architectonische eenheid	- variatie in dakvormen door verschil in dakvorm per woning of per rijwoningen (bij voorkeur: dwarskappen en dwarse lessenaarkappen)	- langskappen met versprongen goot- en noklijnen	- platdak of flauw lessenaarsdak	- platdak of flauw lessenaarsdak
dakpannen	- donker grijze daken zowel voor platdak, lessenaardaken en kappen - gebakken pannen, niet geglazuurd					De scholen kunnen een dak hebben met een andere kleur
dakkapellen	- aan de voorzijde alleen als doorlopende gevel en ondergeschikt aan het dakvlak - losse dakkapellen aan de achterzijde, volgens welstandsrichtlijnen gemeente			- dakkapellen kunnen in combinatie met een zadeldak de individuele woning benadrukken		
dakterrassen	- dakterrassen mogelijk bij eengezinswoningen					
materialisering gevel (zie blz. 18)	- handvorm baksteen met gemêleerde kleur (lichte kleurnuances) - hout - geel-grijze leisteel - terugliggende voegen - bijzondere metselverbanden, reliëf in metselwerk is wenselijk					- de scholen hebben een specifiek materiaal- en kleurgebruik wat past bij de bijzonder functie - de supermarkt sluit aan bij de Willem van Oranje
kleur gevel	- warme en gedekte aarde en bruine tinten - baksteen in grijze en roest gele tinten - geel-grijze leisteel - subtiele kleurverschillen - kleurstelling binnen de gevel van een woning in 1 kleur	- subtiele kleurverschillen per rijwoningen (woningtype)	- subtiele kleurverschillen per woning	- geen kleur verschillen per woning	- geen kleur verschillen per appartementengebouw	- de scholen hebben een specifiek materiaal- en kleurgebruik wat past bij de bijzonder functie - de supermarkt sluit aan bij de Willem van Oranje
kleur details	- grijs, wit, donker, hout					- bijzondere details
detaillering	- hout					- bijzondere details
gevelgeleding	- verticale geleding om de individuele woning te benadrukken					
plastiek	- door aan- en opbouwen krijgen de gevels veel plastiek - diepe neggen - reliëf in gevels door verspringingen, geen vlakke gevels					- voorzieningen moeten een grote mate van plasticiteit hebben
overgang openbaar-prive voorzijde	- delftse stoep circa 1 m: eenduidige verharding - bij voortuinen: lage beukhagen 80 cm	- delftse stoep rondom de plantsoenen - voortuinen met lage beukhaag	- voortuinen met lage beukhaag	- voortuinen met lage beukhaag	- harde overgang, bebouwing staat met voeten in het landschap	- harde overgang

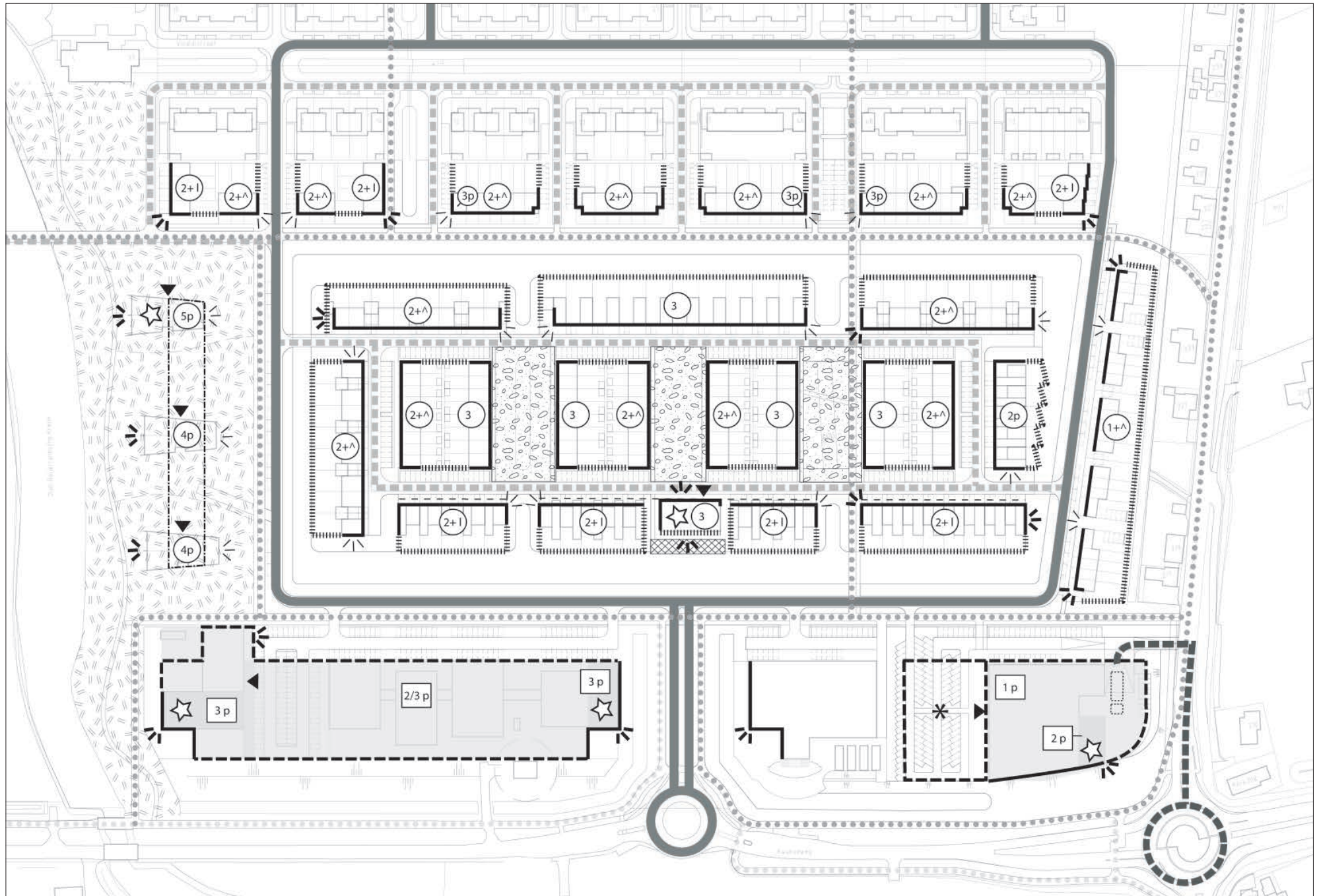


	samenhang	verschil				
		eiland	'wilgenpad'	Stougjesdijk	Kreekzone	voorzieningszone
overgang openbaar-prive zijkant	- gemetselde tuinmuur van 1m + 80 cm groen - hoge beukhaag van 1.80 m - geen blinde gevels aan zijkant naar openbaar gebied. Minimaal een groot raam	- beukhaag 0.80 m – 1.80 m				
overgang openbaar-prive achterzijde	- als achterzijde grenst aan een achterpad dan meeontworpen erfscheiding -als achterzijde grenst aan de singel dan laag terras of ingeplante strook	-2 m diepe lage tuin vanaf uitgiftengrens water als vlonder of struweel -7 m diepe opstakelvrije zone vanaf uitgiftengrens water -variabele hoge tuin vanaf 7 m uit uitgiftengrens water				
oriëntatie	-op straat -overhoeks -bijzondere plekken accenturen					
rooilijnen	-de woningen moeten in de voorgeschreven indicatieve rooilijnen staan	-wisselende rooilijnen per architectonische eenheid	-één rooilijn	- één rooilijn of subtiële verspringing	- één rooilijn of subtiële verspringing	- verspringende rooilijnen
bouwhoogte en goothoogte		-wisselende bouwhoogtes tussen de 1 en 3 lagen	-wisselende bouwhoogtes tussen de 2 en 3 lagen	-wisselende goothoogtes	-afwisselende bouwhoogte van 4 a 5 lagen	-supermarkt heeft een accent op de hoek met de Stougjesdijk - de school heeft hoogte accent langs de Kreekzone en de entree van Poortwijk
dakinstallatie	- installaties moeten worden geïntegreerd in de architectuur van de bebouwing					
inpassing nutsvoorzieningen	- nutsvoorzieningen inpassen in tuinmuren en hagen					
inpassing schuren/garages	- schuren en garages dienen meeontworpen te zijn met de architectuur van de woning					
huisvuil	- de opstelplekken voor de kliko's dienen in de achtertuin gesitueerd te zijn - woningen die met de achtertuin aan het water grenzen: opstelplek kliko's aan de voorzijde achter een meeontworpen muurtje, passend bij de architectuur van de woning of inpandig				- huisvuil moet in ondergrondse containers verzameld worden	- vuilnis moet inpandig verzameld worden in containers



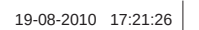
legenda stedenbouwkundige randvoorwaarden

	indicatieve rooilijn en hoofdoriëntatie woning		openbare kade / oever / terras
	rooilijn uitbouw aan voorzijde (maximaal één laag)		groene oever
	uiterste rooilijn		parkeren onder parktuin
	uitbouwmogelijkheden supermarkt, mits parkeren op het dak		parkeren op eigen terrein; min. 1 pp per woning
	meeontworpen erfscheiding of oever in combinatie met groen respectuelijk water		primaire ontsluitingswegen
	maximale hoogte in lagen + dakvorm (p = plat, ^ = kap, l = lessenaarskap)		secundaire ontsluitingswegen (toegangswegen)
	hoogte in lagen voorzieningen en dakvorm (p = plat)		langzaamverkeersroute
	verbijzondering hoogteaccent		route bevoorrading winkels
	accent overhoekse oriëntatie primair		laden & lossen; locatie laden en lossen uit het zicht
	accent overhoekse oriëntatie secundair		parkeerplein; kort parkeren
	toegang vanaf aangegeven zijde		parkeerplein; lang parkeren
	indicatieve verkaveling		bouwvlak scholen en supermarkt
	pleinruimte plantsoen		

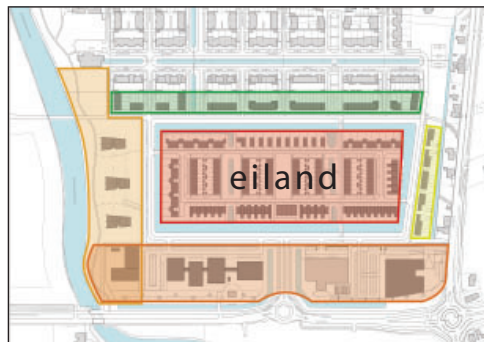


stedenbouwkundige randvoorwaarden





3 Samenhang per deelgebied



Het eiland

De middelen waarmee architecten op het eiland aan de slag moeten om variatie en samenhang te realiseren zijn als volgt:

samenhang

- materiaal- en kleurgebruik
- rooilijnen

variatie

- aan- en uitbouwopties per woning
- wissellende dakvormen, nok- en goothoogtes per rij met woningen
- subtiele verschillen in materiaal en kleurgebruik per woning
- bouwhoogtes

civiele techniek

Legenda

Openbare natuurlijke oever

Openbare groene oever (talud) met harde beschoeiing (hardhout of schanskorf)

Privé oever met harde beschoeiing (hardhout of schanskorf)

Openbare stenen oever

Openbare kade schanskorf

Privé kade schanskorf

Duiker (indicatief)

Brug getoogd

Beeldkwaliteitsplan

Openbare ruimte

Het eiland wordt omsloten door een singel. Het eiland is enkel via bruggen te bereiken. In het openbaar gebied wordt het water begrensd door flauwe groene taluds met een harde beschoeiing. De openbare oevers langs de hoofdonthouding worden ingeplant met laag vertakte bomen.

De oevers op het uitgeefbaar gebied hebben een harde beschoeiing, in combinatie met een laag gelegen vlonder of groenstrook, groene taluds en terrassen.

Op twee plaatsen loopt het water 'door' het eiland. De westelijk gelegen watergang fungeert met zijn flauwe groene oevers met wilgen als uitzicht voor de omliggende woningen en als visplek voor kinderen. De watergang aan de oostkant van het eiland is de laatste schakel van de pleinenroute door Poortwijk I, II en III; het waterplein. Het zal door een kunstenaar worden ontworpen en worden ingericht als plein waarop water een plek krijgt.

De drie plantsoenen op het eiland zijn van belang voor de kwaliteit van de woonomgeving van Poortwijk III. De plantsoenen zijn autovrij. Eén plantsoen is ingericht als speelplek voor de allerkleinste kinderen (van 0 tot 6 jaar).

Bebouwingstypologie

Alle woningen op het eiland liggen óf direct aan het water, óf direct aan een plantsoen. Vrijstaande woningen, patio-woningen en twee-onder-één-kapwoningen liggen aan de rand van het eiland en hebben de tuin aan het water.

Op het binnengebied staan rijwoningen aan autovrije plantsoenen.

Bouwhoogte





De bouwhoogtes op het eiland variëren tussen de 1 en de 3 lagen, afhankelijk van de woningtypes.

Dakvormen

Op het eiland komen verschillende dakvormen voor. De dakvormen verschillen per woningtype of architectonische eenheid. De verschillende dakvormen zorgen voor voldoende afwisseling.

Rooilijnen

De woningen op het eiland hebben samenhangende rooilijnen. Per architectonische eenheid staan de woningen in één rooilijn.

Volumeopbouw, gevel en plasticiteit

De woningen aan de plantsoenen hebben een delftse stoep en staan direct aan de straat. Het is daarom belangrijk om plasticiteit aan te brengen in de gevel. Dit kan door diepe neggen, naar voren of naar achteren springende geveldelen of een dakoverstek.

Oriëntatie

Alle woningen op het eiland zijn op de straat of op de plantsoenen georiënteerd. De woningen aan de pleinenroute, op de hoeken van het eiland en het appartementenblokje hebben verbijzonderingen op de hoeken en zijn overhoeks georiënteerd. Een erker, een groot raam of de voordeur in de zijgevel maakt het beeld aantrekkelijk. Bovendien is er zo beter zicht op het openbaar gebied. Dit versterkt de sociale controle.

Parkeren

Het eiland is een woongebied waar de auto te gast is. Door middel van één rondgaande woonstraat worden alle woningen ontsloten. Alle auto's staan geparkeerd aan de rondgaande woonstraat, waardoor het mogelijk is de plantsoenen geheel autovrij te maken. Tussen de geparkeerde auto's staan bomen in het groen en tussen de auto's en de erfscheidingen ligt een groenzone van 1,5 meter zodat de rondgang een groene uitstraling heeft. De woningen aan het water hebben twee parkeerplekken per woningen op eigen terrein.

Overgang openbaar-privé

de nummers geven de architectonische eenheden aan



waterplein

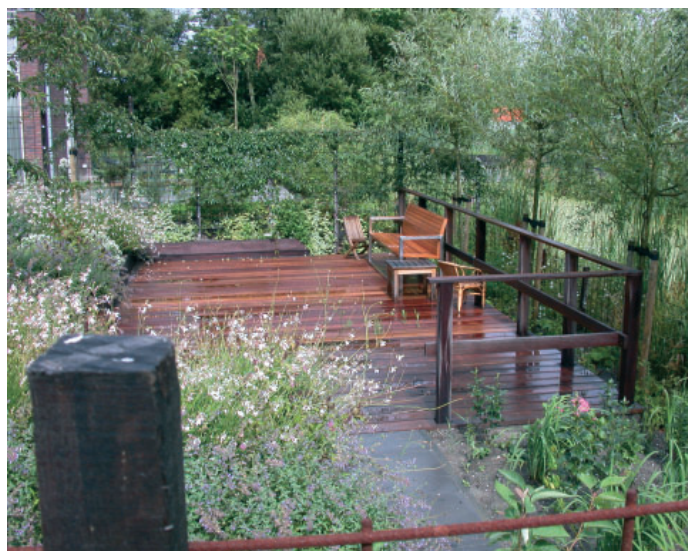




bijzondere oevers met schanskorven



vlonders aan het water



vlonder



lage tuin met struweel



talud





De tuinen zijn vanaf de singel goed zichtbaar. Om een eenduidig en groen beeld te krijgen vanaf het carré moeten er strenge regels komen te aanzien van de erfscheidingen van de tuinen aan het water.

De tuinen aan het water hebben een harde beschoeiing net als de openbare oevers op het eiland. Bij de entrees van het eiland worden de oevers geaccentueerd door privé oevers van kades met schanskorven.

De tuinen aan het water hebben een hoog en een laag gedeelte om het hoogteverschil tussen de woningen en het water te overbruggen. Het lage gedeelte grenst aan het water en is 2 meter diep. In de overgangszone tussen het hoge en lage gedeelte moet 1 meter hoogteverschil overbrugt worden. De overgangszone is 5 meter diep met een grastalud of een terras. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een variabele diepte. Het lage gedeelte van de tuin kan als een terras met vlonders uitgevoerd worden of ingepland worden. Zo ontstaat er een afwisselend beeld met terrassen en groene oevers.

De privacy in de tuinen wordt gewaarborgd door inplanting van de openbare oevers aan de buitenkant van de singel met laagvertakte bomen. Bewoners die meer privacy willen kunnen hun lage tuin inplanten met struweel. Hagen op de grenzen tussen de hoogteverschillen in de tuin kunnen ook voor de nodige privacy zorgen.

De erfscheidingen tussen de tuinen wordt in de overgangszone

vormgegeven door een stevige haag. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een tuinmuur, garage of patiowoning als zij erfscheiding.

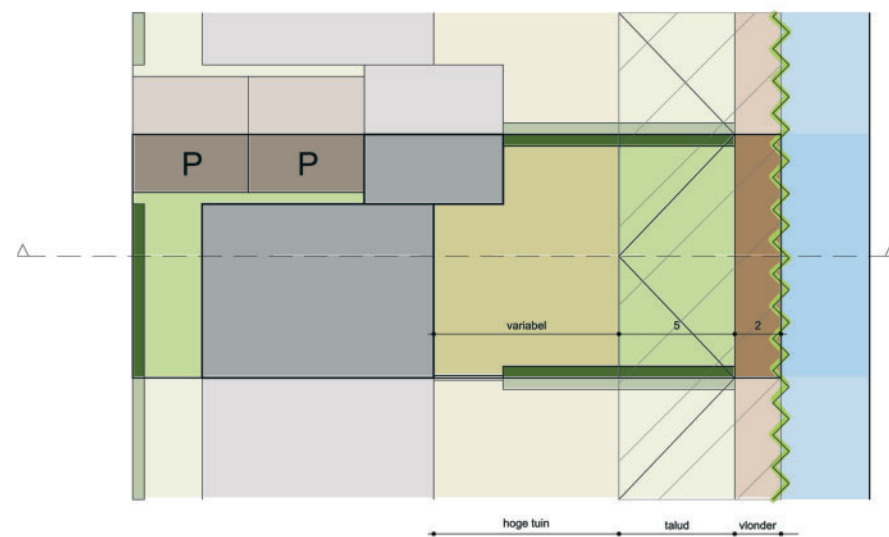
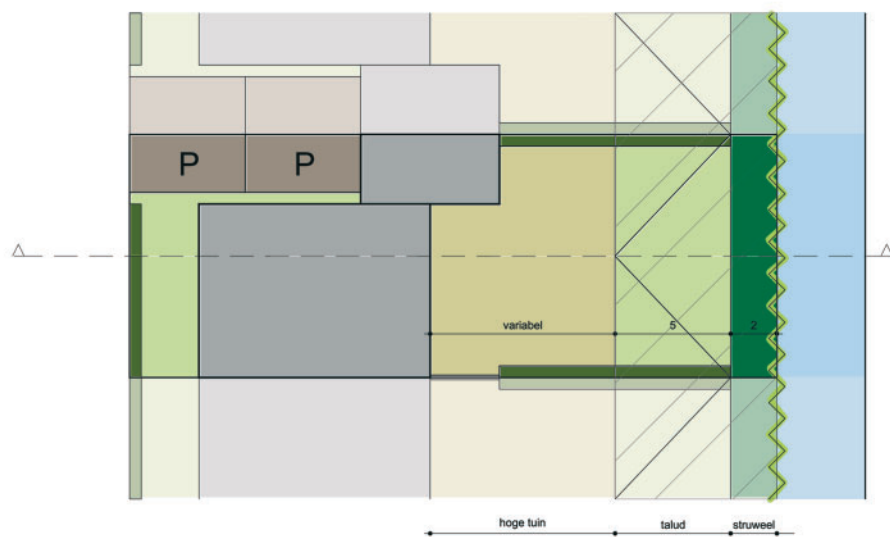
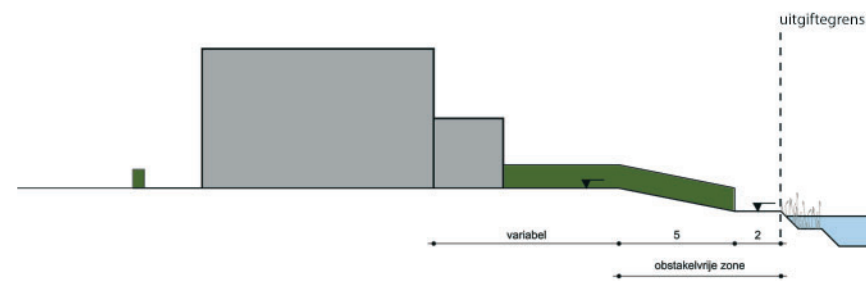
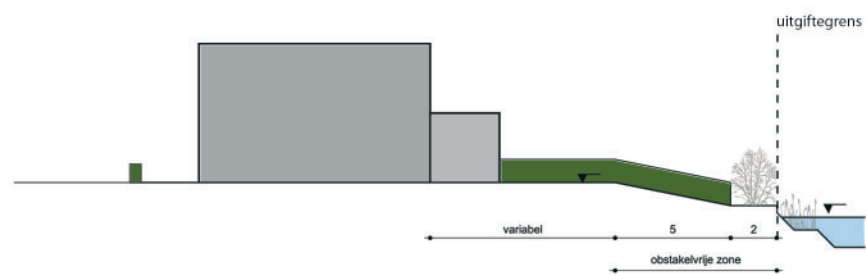
De overgangszone en de lage tuin zijn obstakelvrij. Dat wil zeggen dat hier geen bergingen, tuinkasten of schuttingen geplaatst mogen worden.

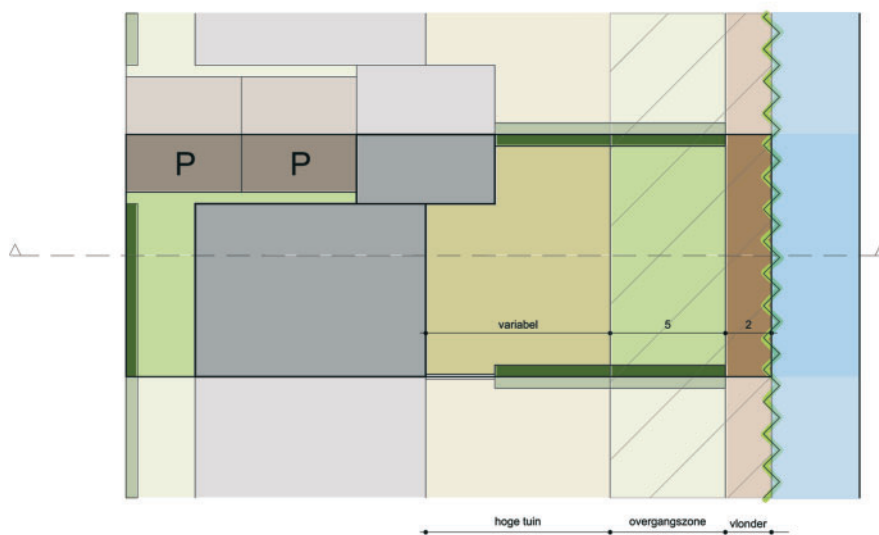
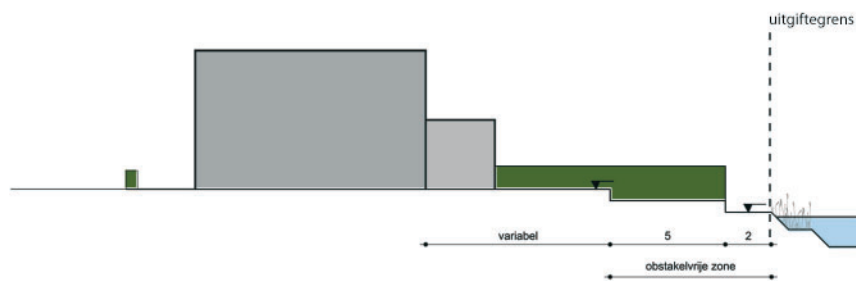
Bij de woningen aan de plantsoenen wordt de eenheid onder andere vormgegeven door de erfscheiding van de woningen (die grenzen aan het openbaar gebied) mee te ontwerpen met de bebouwing. De woningen hebben geen voortuin maar een delftse stoep van circa 1,0 meter voor het huis die grenst aan het groen.

Materiaal en kleur

Het materiaal en kleurgebruik in heel Poortwijk III is op elkaar afgestemd. Op het eiland zorgt de afstemming in het materiaal- en kleurgebruik voor de samenhang. De diversiteit wordt gewaarborgd doordat er verschillende architectonische eenheden en woningtypes op het eiland zijn.

De bebouwing aan weerszijden van een plantsoen, watergang of plein moet architectonische samenhang vertonen.





regels voor achtertuinen langs de singel

- hoge tuin
- talud of overgangszone
- vlonder
- obstakelvrije zone
- beukenhaag 0,8m-1,80m
- tuinmuur 1,80 m
- beschoeiing
- struweel





Het 'Wilgenpad'

Het 'Wilgenpad' is een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Het Wilgenpad heeft dezelfde stedenbouwkundige typologie als de woningen langs de fietspaden in Poortwijk I en II. Binnen de lange repeterende lijn moet de individuele woning benadrukt worden, zodat er geen eentoning beeld ontstaat. De korrel om variatie aan te brengen is de individuele woning. De middelen waarmee architecten bij het Wilgenpad aan de slag moeten om variatie en samenhang te realiseren zijn als volgt:

samenhang

- materiaal- en kleurgebruik
- rooilijnen

variatie

- aan- en uitbouwopties per woning
- wissellende dakvormen per woning
- subtiele verschillen in materiaal en kleurgebruik per woning

wisselende dakvormen en subtiele kleurverschillen aan het Wilgenpad (aan het Wilgenpad wel gewenst in één rooilijn)

Openbare ruimte

Het systeem van autovrije langzaamverkeersroutes uit Poortwijk I en II wordt doorgezet in Poortwijk III. Het Wilgenpad is een prachtige autovrije fietsroute; het pad loopt langs de singel en ligt opgespannen tussen de Stougjesdijk en de Oud-Beijerlandse Kreek. Het pad ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld en wordt begeleid door bomen.

Bebouwingstypologie

Alle woningen aan het Wilgenpad zijn rijwoningen. De rijtjes sluiten aan op de bestaande rijen in Poortwijk.

Bouwhoogte

De bouwhoogte aan het Wilgenpad is 3 bouwlagen in aansluiting op Poortwijk I en II. De woningen aan de Pleinenroute of het Componistenpad hebben een hogere goothoogte en zijn 3 bouwlagen met plat dak.

Dakvormen

Om de individuele woning te benadrukken kunnen de dakvormen per woning verschillen. Dwarskappen afgewisseld met dwarse lessenaarskappen hebben de voorkeur.

Rooilijnen

Net als aan de oost-west verbindingen in Poortwijk I en II staan de woningen aan het Wilgenpad in één rooilijn. Alle woningen hebben een voortuin.



plastiek in de gevel





Volumeopbouw, gevel en plasticiteit

Verskillende aan- en uitbouw opties en verschillende gevelindelingen zorgen voor een divers beeld waarin de individuele woning wordt benadrukt.

Oriëntatie

De woningen langs de oever van de Oud-Beijerlandsche Kreek, het Componistenpad met de naastgelegen singel en aan het groen onderaan de Stougjesdijk zijn een kwartslag gedraaid zodat ze uitkijken over het groen. De overige woningen zijn op het Wilgenpad en de singel georiënteerd.

De woningen die grenzen aan de pleinenroute en het Componistenpad krijgen, net als de woningen in Poortwijk II, een verbijzondering in de architectuur.

Parkeren

Het Wilgenpad is geheel autovrij. De bewoners die aan het pad wonen parkeren de auto in de straatjes haaks op het pad.

Overgang openbaar-privé

De voortuinen hebben een lage groene erfafscheiding in de vorm van een haag. De zijtuinen die aan het openbaar gebied liggen hebben een erfafscheiding die meeontworpen is met de architectuur van de woning. De zij erfafscheiding is een gebouwde erfafscheiding bestaand uit een gemetselde muur van 1 m hoog met daarop een groen hekwerk van 0,80 m hoog.

Materiaal en kleur

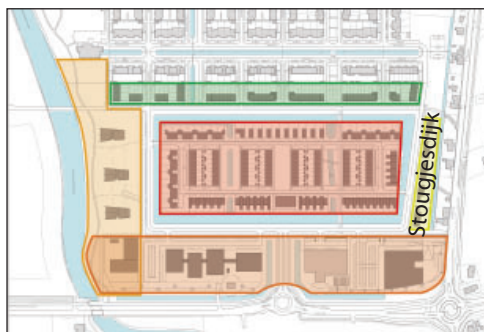
Alle woningen aan het Wilgenpad hebben hetzelfde materiaal- en kleurgebruik. Subtiële kleurverschillen kunnen de individuele woning benadrukken.



zij erfafscheidingen



korte rijtjes: één laag met kap



Stougjesdijk

De Stougjesdijk is een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De woningen aan de Stougjesdijk zijn geïnspireerd op oude lintbebouwing. De middelen waarmee architecten op het eiland aan de slag moeten om variatie en samenhang te realiseren zijn als volgt:

samenhang

- materiaal- en kleurgebruik

variatie

- aan- en uitbouwopties per woning
- dakvormen per woning
- goot- en nokhoogtes
- rooilijnen

Openbare ruimte

De woningen achter de Stougjesdijk sluiten aan op de Stougjesdijk. Het is van belang dat er tussen de bestaande kavels aan de dijk en de nieuwe kavels van Poortwijk III voldoende ruimte is voor waterberging. Deze ruimte is 6,5 meter breed (4,0 meter water + 2,5 meter groen) en is een natuurlijke scheiding tussen oud en nieuw.

Bebouwingstypologie

Onder aan de Stougjesdijk liggen korte rijtjes van maximaal vijf woningen. Deze woningen zijn gecategoriseerd als bereikbare woningen voor starters.

Bouwhoogte en dakvormen

De bouwhoogte van de woningen is 1 bouwlaag plus een kap. De woningen aan de Stougjesdijk hebben langskappen met wisselende nok- en goothoogtes passend bij de oude lintbebouwing aan de Stougjesdijk.

Rooilijnen

Om de individuele woning te benadrukken en aan te sluiten bij de oude lintbebouwing wisselen de rooilijnen.

Volumeopbouw, gevel en plasticiteit

Dakkapellen in de voorgevel kunnen de individuele woning benadrukken en voor een afwisselend beeld zorgen.

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de singel en hebben een achtertuin die grenst aan een groenstrook met een sloot als overgang naar de woningen op de Stougjesdijk.

De woningen die grenzen aan de parkeerveldjes hebben een overhoekse oriëntatie met de entree of een groot raam in de zijgevel.

Parkeren

De bewoners parkeren de auto aan de straat of op kleine parkeerveldjes achter de woning.

Overgang openbaar-privé

De achter erfscheiding van de kavels is een natuurlijke scheiding tussen oud en nieuw, die bestaat uit 4 meter water en 2 meter groen.

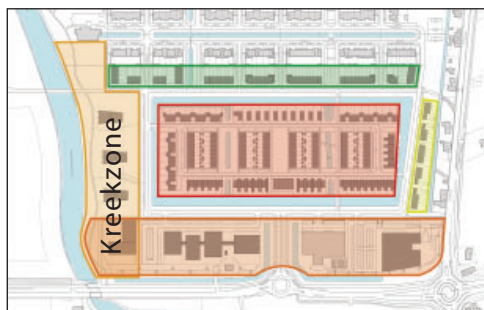
De voortuinen hebben een lage beukhaag van 0,80 m. De zijtuinen die aan de parkeerveldjes liggen hebben een erfscheiding die meeontworpen is met de architectuur van de woning. De zij erfscheiding is een gebouwde erfscheiding bestaand uit een gemetselde muur van 1 m hoog met daarop een groen hekwerk van 0,80 m hoog.

Materiaal en kleur

De woningen aan de Stougjesdijk hebben hetzelfde materiaal- en kleurgebruik. Het materiaal en kleurgebruik van de woningen is hetzelfde als de woningen op het eiland.



appartementen in de Kreekzone



Kreekzone

De Kreekzone is een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De drie appartementen gebouwen in de Kreekzone zijn vrijwel identiek. De middelen waarmee architecten op het eiland aan de slag moeten om variatie en samenhang te realiseren zijn als volgt:

samenhang

- materiaal- en kleurgebruik
- dakvormen
- rooilijnen

variatie

- bouwhoogtes

Openbare ruimte

De Kreekzone is de openbaar toegankelijke, groene zone langs de Oud-Beijerlandsche Kreek. De Kreekzone is benoemd als ecologische verbindingszone en krijgt een continue profiel in de vorm van een 30 meter brede zone met watergebonden vegetatie (parkzone). Deze zone is ruimtelijk verbreed met een groene zone met losse appartementenblokken tot aan de het westelijke deel van het carré. Zo begint de ervaring van de groene oevers van de Oud-Beijerlandsche Kreek al bij het carré.

Bebouwingstypologie

Langs de oever van de Oud-Beijerlandsche Kreek staan drie appartementen gebouwen met de voeten in het groen. Ze staan met de korte zijde naar het water zodat de doorzichten van de hoofdweg naar de Oud-Beijerlandsche Kreek zo ruim mogelijk zijn. De appartementengebouwen mogen het zicht naar de

Oud-Beijerlandsche Kreek niet blokkeren. De woningen zijn op de Oud-Beijerlandsche Kreek en het zuiden georiënteerd.

Bouwhoogte en dakvormen

De bouwhoogte varieert van 4 tot 5 bouwlagen.

De 3 appartementen gebouwen hebben een platdak of een lessenaarsdak met een flauwe helling. De appartementen hebben alle drie dezelfde dakvorm.

Rooilijnen

De gebouwen staan in één rooilijn of hebben een subtiel verspringende rooilijn waarbij de hoeken die in het zicht komen te liggen verbijzonderd moeten worden.

Volumeopbouw, gevel en plasticiteit

De gebouwen zijn slanke volumes die opgaan in de omgeving.

Oriëntatie

De gebouwen zijn op de kreekzone en op het carré georiënteerd.

Parkeren

De bewoners parkeren de auto in een gezamenlijke parkeergarage die driekwart-verdiept onder de drie appartementengebouwen door loopt. De garage heeft één toegang, zodat de verharding in het parklandschap zo minimaal mogelijk is. Het landschap loopt over het dak van de parkeergarage en vormt van Kreek tot carré en van Kwakscheweg tot aan het Schubertpad een eenheid.

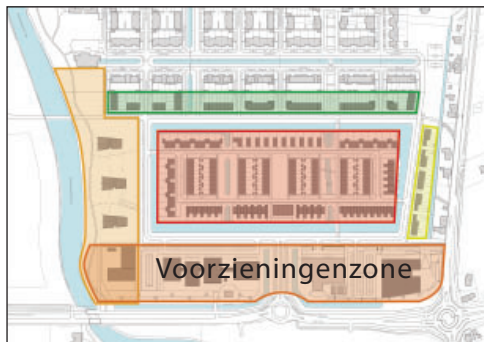
Overgang openbaar-privé

De gebouwen hebben een harde overgang naar het landschap. Doordat de gebouwen op de parkeergarage staan is er een klein hoogteverschil wat de privacy voor de begane grond woningen waarborgt.

Materiaal en kleur

De drie gebouwen hebben allemaal dezelfde kleurstelling en hetzelfde materiaalgebruik. De materialen en de kleuren hebben een natuurlijke uitstraling die past bij de natuurlijke inrichting van de Kreekzone.





Voorzieningszone

De verschillende voorzieningen (een brede school, een school voor bijzonder onderwijs, de Willem van Oranje school en de supermarkt) liggen aan de Kwakscheweg en zijn daarmee goed zichtbaar en bereikbaar voor bewoners en bezoekers van Oud-Beijerland en Poortwijk.

De middelen waarmee architecten op het eiland aan de slag moeten om variatie en samenhang te realiseren zijn als volgt:

samenhang

- materiaal- en kleurgebruik bij de supermarkt (en de Willem van Oranjeschool)

variatie

- rooilijnen
- wissellende dakvormen
- materiaal en kleurgebruik van de scholen
- bouwhoogtes

Openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van Hoogerwerf-Oost en Poortwijk III moet de groene inpassing van de Kwakscheweg, zoals die nu bij de Groeneweg bestaat, worden doorgezet langs de Kwakscheweg. Een aanzet hiertoe is al gegeven bij de ontwikkeling van Hoogerwerf. In deze groene zoom is ruimte voor waterberging opgenomen.

Ter hoogte van Poortwijk III krijgt het profiel een verbijzondering in de vorm van een dijklichaam tussen de watergang en de gebouwen in de voorzieningenstrook. Een aanzet hiertoe is al gegeven bij de Willem van Oranje school, waar de verhoging wordt gebruikt als bordes aan het polderlandschap. Het dijklichaam dient meerdere doelen. De parkeerterreinen en de blinde gevels van de supermarkt worden uit het zicht onttrokken, het dijklichaam dient als geluidsbuiter voor de achterliggende voorzieningen, de dijk fungeert als een bordes aan het open landschap en de dijk draagt bij aan een evenwichtige grondbalans (de dijk wordt gevormd door de grond uit de singels). Het dijklichaam sluit aan op de Stougjesdijk en zal ter hoogte van de Oud-Beijerlandsche Kreek aflopen naar het maaiveld. Door de dijk behoudt de Kwaksche weg een groene uitstraling.

Tussen het dijktaud en de insteek van de singelkant moet een vlakke grasstrook worden aangelegd om onderhoud aan talud en singelkant mogelijk te maken. De grasstrook is minimaal 4 meter breed.

Bebouwingstypologie

De scholen zijn grotere gebouwen die opgebouwd zijn uit meerdere volumes met verschillende hoogtes en rooilijnen. De scholen moeten een zekere mate van transparantie hebben zodat er doorzichten vanaf de Kwakscheweg naar Poortwijk III zijn.

Bouwhoogte

De voorzieningen kennen wisselende bouwhoogtes van 1 tot 3 lagen. Een aantal kleine hoogte verschillen of accenten in de voorzieningszone zorgen voor een afwisselend beeld.



Dakvormen

De voorzieningen hebben een plat dak of een lessenaarsdak met een flauwe helling. De begane grond van de voorzieningen heeft een extra hoge verdiepingshoogte.

Rooilijnen

De uiterste rooilijnen zijn aangegeven in de randvoorwaardenkaart. De gebouwen in de voorzieningen zone staan niet in één rooilijn. Door de wisselende rooilijnen staan de gebouwen 'los' in de groene zone van de Kwakscheweg.

Volumeopbouw, gevel en plasticiteit

De bouwblokken hebben speelse volumes. De gebouwen bestaan uit meerdere volumes met tussenruimtes, zodat er doorzichten zijn vanaf de Kwaksche weg naar het eiland. Aan de groene zone van de Kwakscheweg is een maximale plasticiteit gewenst om een bijzondere rand van Oud Beijerland te creëren.

Oriëntatie

De voorzieningen hebben een oriëntatie naar alle zijden. Op de begane grond mogen geen blinde gevels voorkomen. Door de versprongen rooilijnen komen er veel hoeken in het zicht te liggen. Deze hoeken moeten verbijzonderd worden. Daar waar de supermarkt of de scholen in het dijklichaam aan de Kwakscheweg geschoven worden mag er wel een blinde gevel ontstaan.

Parkeren

De voorzieningen voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor het kort- en lang parkeren. Het parkeerterrein van de school voor bijzonder onderwijs kan ook gebruikt worden door de bezoekers van de Willem van Oranje en de sporthal wanneer er op het eigen terrein van de school een tekort aan parkeerplaatsen is (bijvoorbeeld bij sporttoernooien). Ook het parkeerterrein bij de supermarkt is een openbaar parkeerterrein, ook hier kan uitwisseling plaatsvinden met de Willem van Oranje school. De logistiek rondom de supermarkt en de scholen moeten in een volgende fase verder worden uitgewerkt. De parkeerterreinen moeten een inrichting krijgen waarbij ook ruimte is voor bomen en groen.

Overgang openbaar-privé

Voor alle voorzieningen geldt dat de overgang tussen de openbare weg, de kreekzone en de groene zone van de Kwakscheweg zorgvuldig moet worden vormgegeven door bomen en groen.

Materiaal en kleur

In de voorzieningen zone is de Willem van Oranje school reeds gerealiseerd. De supermarkt sluit in materiaal en kleurgebruik aan de Willem van Oranje school. De scholen zijn bijzondere gebouwen in de wijk met een speciale en openbare functie. Het bijzondere karakter van de scholen mag onderstreept worden door een bijzondere architectuur, waarbij het materiaal en kleurgebruik geheel mag afwijken van de rest van Poortwijk III.

4 kwaliteitsbewaking

Kwaliteitsteam en welstandtoetsing

Het is van belang dat de kwaliteitsbewaking goed geregeld is zodat de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De toetsing zal verricht worden door een kwaliteitsteam voor Poortwijk III. De documenten die het toetsingskader vormen waarbinnen het kwaliteitsteam opereert zijn het Bestemmingsplan Poortwijk III, het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan Poortwijk III.

Het kwaliteitsteam bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de deelplannen tijdens de bouwplanning. Het kwaliteitsteam toetst de producten van de architect op de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zoals deze vooraf zijn opgesteld in het Stedenbouwkundig plan of het Beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam bestaat uit de projectleider Poortwijk III, gemeentelijke stedenbouwkundige, afd. Openbaar Gebied, Cie Welstand en een beleidsmedewerker verkeer.

De rol van het kwaliteitsteam bij de architectenkeuze is die van inspirator / adviseur voor de opdrachtgever.



bureau voor
STEDENBOUW

