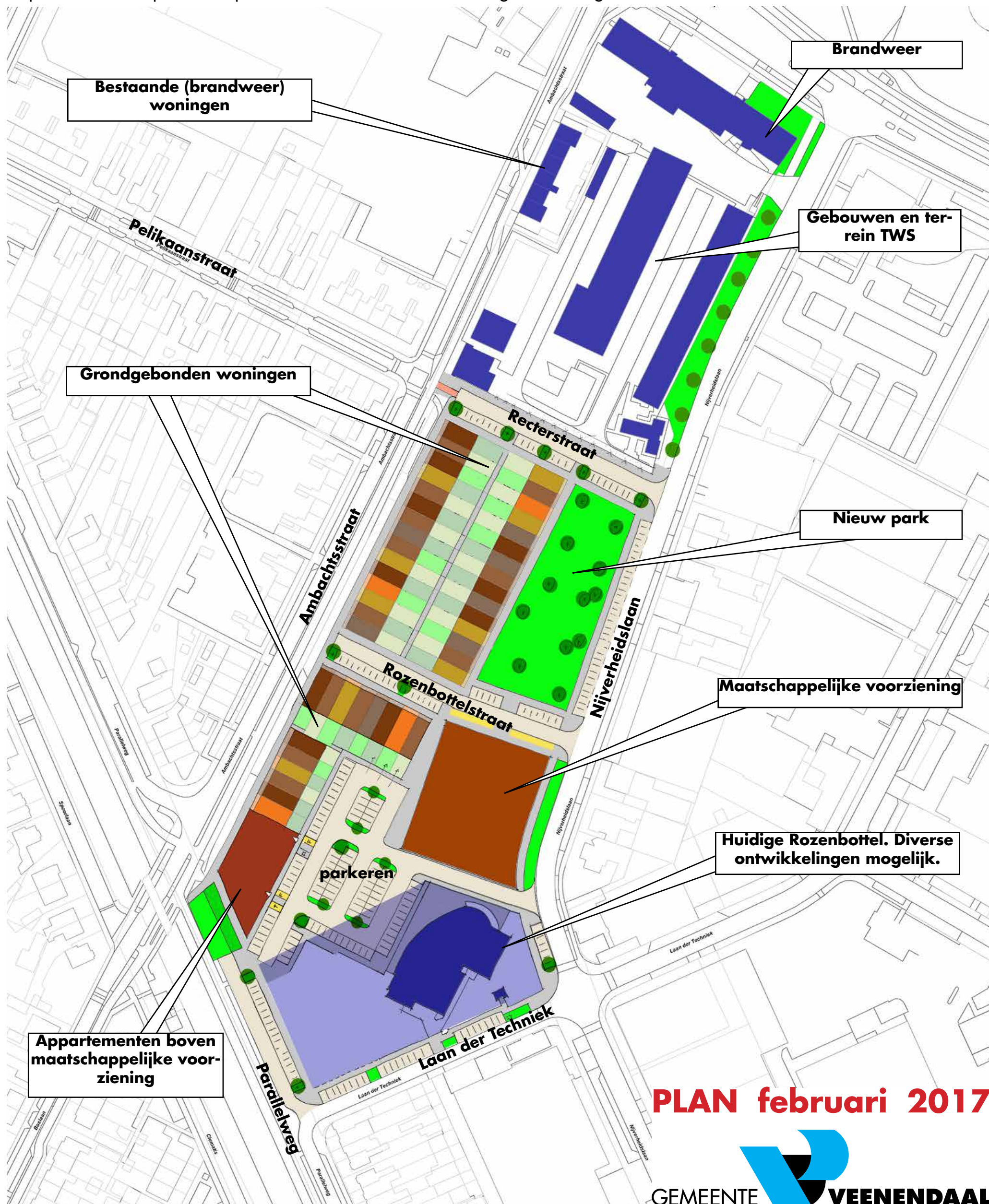


# SPELREGELS BEELDKWALITEIT PIONIERKWARTIER

De Spelregels beeldkwaliteit Pionierkwartier zijn afgestemd op de vastgestelde beeldkwaliteit van het Stationskwartier. In het Pionierkwartier wordt gestreefd naar een modern stedelijke uitstraling. De spelregels dienen als kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunningen en zijn een inspiratiebron voor (particuliere) bouwers. De spelregels geven richting aan een beperkt aantal aspecten, zij laten voldoende ruimte voor eigen invullingen.



# GRONDGEBONDEN WONINGEN

## Inspiratiebeelden



## Spelregels

### Algemeen

Kernbegrippen voor Pionierkwartier zijn: organisch ontwikkelen, woonconsument centraal, stedelijk wonen, individuele expressie, variatie in architectuur en flexibele woonvormen. De architectuur is stedelijk met kwalitatief hoogwaardige materialen en details. Bij een uitzonderlijk (hoogwaardig) ontwerp kan in overleg met de supervisor afgeweken worden van de spelregels.

### Voorgevel

De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte c.q. de straten. De bebouwing heeft een stedelijke en hoogwaardige architectonische uitstraling. De voorgevels langs de straat zijn open en transparant: openingen voor deuren, ramen etc.

### Overgang privé-openbaar voorzijde

Bebouwing kan in de bouwgrens worden opgericht. Voor de woningen geldt dat deze maximaal 1 meter achter de bouwgrens mogen staan (of minder). Dat schept ruimte voor een privé stoep (met zitje, bloempot, etc.) met een open verbinding met het trottoir.

### Materialisatie

Er worden materialen gebruikt die mooi verouderen. Er is één steenachtig hoofdmateriaal per gebouw en maximaal twee andere materialen ernaast, zodat een harmonieus en rustig geheel ontstaat. Gevels mogen niet bestaan uit kunstvezelplaten.

### Hoekwoningen

De hoekwoning heeft een zijgevel die overgaat in de zijdelingse erfafscheiding c.q. een (tuin)muur, zodat er een bebouwde kavelgrens is. Zijkanten worden als voorkanten behandeld, waardoor een tweezijdige oriëntatie op de openbare ruimte is, bijvoorbeeld door ramen, voordeur en/of een architectonische verbijzondering. Bij de hoeken worden de zijgevel, erfafscheiding en bijgebouw als geheel vormgegeven.

### Zijgevels rijwoningen

Bij rijwoningen worden de zijgevels (in principe) aaneengesloten gebouwd. Een tijdelijke zijgevel (wachtgevel) is toegestaan.

### Erfafscheidingen

Alle kavelgrenzen (inclusief de achterste perceelsgrens) zijn duidelijk afgebakend. Daar waar achter- en zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied (bijvoorbeeld een gemeenschappelijk parkeerterrein) wordt deze gemarkeerd met een gemetselde erfafscheiding. De muur moet minimaal 1,20 meter hoog zijn, en in dat geval voorzien van een (draad)stalen of houten hekwerk met opgaande beplanting. De muur mag maximaal 2 meter hoog zijn. Bergruimtes kunnen inpandig of in de achtertuin staan. In de achtertuin is de berging onderdeel van de erfafscheiding.

### Daken

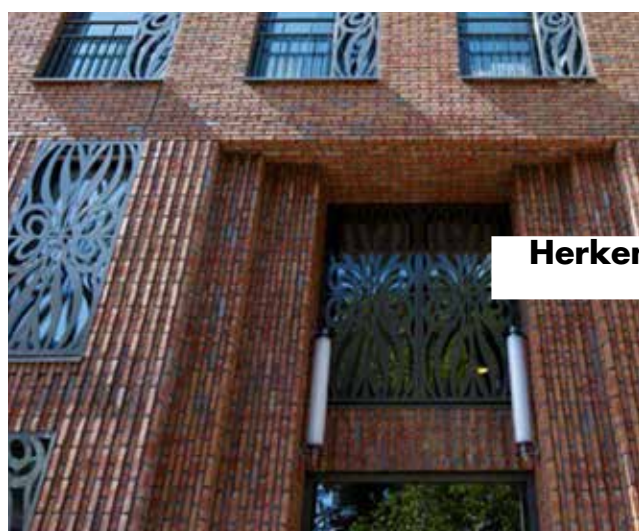
Er wordt een gevarieerd beeld nagestreefd. Platte daken en kappen zijn mogelijk, overstekken eveneens. Bij rijwoningen wordt een gevarieerde daklijn nagestreefd, door verschil in hoogte en/of verschil in vormgeving van de daklijn (daklijst, dik, dun, gemetseld etc). De daklijn mag maximaal bij 2 aaneengesloten woningen identiek in hoogte en vorm zijn.

# MAATSCHAPPELIJKE GEBOUWEN

## Inspiratiebeelden



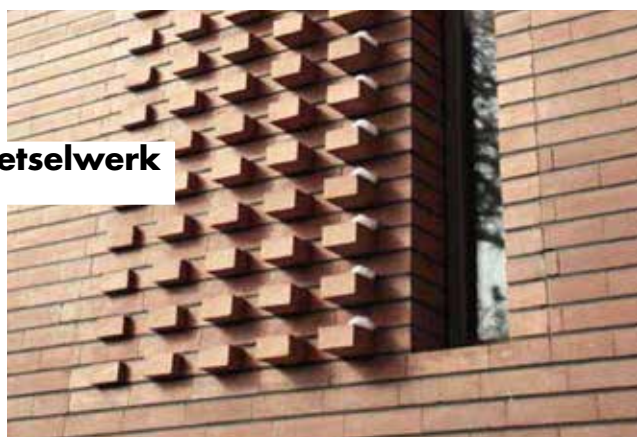
Verticale geleiding



Herkenbare entree



Bijzonder metselwerk



Daktuin, daklicht, terras oid



Hoogteaccent op de hoek



## Spelregels

### Algemeen

Kernbegrippen voor het Pionierkwartier zijn: stedelijk wonen, individuele expressie, variatie in architectuur en flexibele woonvormen. De architectuur is stedelijk met aandacht voor kwalitatief hoogwaardige materialen en details.

### Voorgevel en zijgevels

De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte c.q. de straten. De bebouwing heeft een stedelijke en hoogwaardige moderne architectonische uitstraling. De gevels hebben een verticale geleiding. Lange gesloten gevels zijn niet gewenst.

### Overgang naar openbaar gebied

Bebouwing kan in de bouwgrans worden opgericht. De entree's dienen herkenbaar te zijn. De vormgeving van de entree's is gericht op de menselijke schaal en er zijn sprekende details aanwezig. De hoofdingang bij een (maatschappelijke) voorziening is duidelijk herkenbaar, dit kan bijvoorbeeld door extra hoogte en/of breedte, vormgeving of materiaalgebruik.

### Materialisatie

Er worden materialen gebruikt die mooi verouderen. Er is één steenachtig hoofdmateriaal per gebouw en maximaal twee andere materialen ernaast als accenten, zodat een harmonieus en rustig geheel ontstaat. Gevels mogen niet bestaan uit kunstvezelplaten. Bij gebouwen met een maatschappelijke functie is extra aandacht vereist voor detaillering en menselijke schaal van de (begane grond) gevels. Mogelijkheden hiervoor zijn een speciaal gebruik van bakstenen om te komen tot levendige gemetselde gevels. Zie foto's met bijzonder metselwerk.

### Erfafscheidingen / kavelgrens

Alle kavelgrenzen zijn ruimtelijk duidelijk afgebakend. In geval van een erf of tuin, die grenst aan openbaar gebied, dient er een hoogwaardige erfafscheiding te komen: een gemetselde muur of gelijkwaardig.

### Daken

Het dak valt op eigen terrein. Een groot aaneengesloten dak zonder onderbrekingen dient voorkomen te worden. Dit kan door het aanbrengen van groen, een terras, lichtstraten of dakkoepels op een dak.

### Hoek

Alle hoeken in het Pionierkwartier krijgen een alzijdige architectonische uitstraling. Een hoogteaccent om het gebouw in zijn omgeving herkenbaar te maken is mogelijk. Een hoek gelegen aan een groter openbaar gebied, zoals een park, dient een sculpturale detaillering en/of een hoogteaccent te hebben.

# GESTAPELDE WONINGEN

## Inspiratiebeelden



Moderne variant van geschakelde panden: pakhuizen

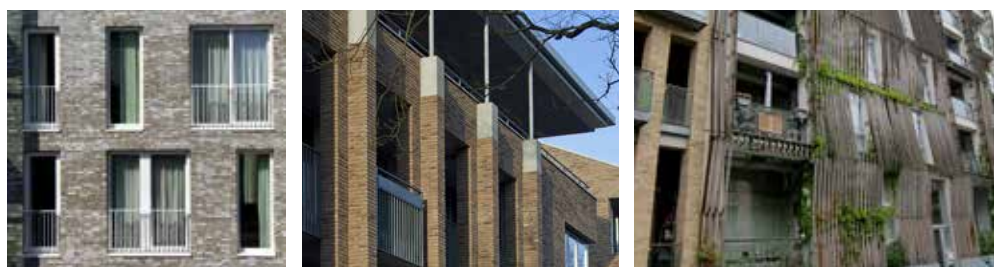


Verticale geleding bv met verspringen, balkons etc.



Hieronder: ter inspiratie het plan op de hoek  
Ambachtsstraat - Parallelweg

Evenwicht tussen herhaling en variatie



Herhaling met wisselende plaatsing van elementen en/of  
verbijzondering door materiaalgebruik of textuur



Afwisseling in beëindiging van de panden en/of onderbreking van de doorgaande daklijn

Verbijzonderen van hoeken door inspringen, dakvorm, zoverstek e.d.



midkorrel: maximaal 13 meter hoog c.q. 3 of 4 bouwlagen, verticaliteit / verticale geleding, variatie in hoogte, aandacht voor dak, gevarieerde volume-opbouw, transparante plint, levendige begane grond, alzijdige architectuur

## Spelregels

### Algemeen

Kernbegrippen voor gestapelde woningen in het Pionierkwartier zijn: stedelijk, pandsgewijze verticale herkenbaarheid, variatie in architectuur en beeld. De bebouwing heeft een stedelijke en moderne architectonische uitstraling met aandacht voor hoogwaardige materialen en details.

Het aanzicht verwijst naar "geschakelde stadsvilla's". Verticale eenheden variëren in uiterlijk en breedte: minimaal 5 meter, maximaal 15 breed. Herhaling is mogelijk binnen het motto "eenheid in veelheid". Qua kleur en gevelindeling moet elke korrel (genuanceerd) verschillen van zijn buur. De regels gelden voor woningen bovenop een begane grond met een andere functie en voor een zelfstandig woongebouw.

### Voorgevel en zijgevels

De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte c.q. de straten. De hoofdentree's liggen ook aan deze straten. De bebouwing heeft een verticale geleding en klassieke opbouw van plint, romp en dak. Plint: Bij gestapelde woningbouw is extra aandacht nodig voor detaillering en menselijke schaal van de begane grond, zodat een levendige en actieve plint ontstaat. Het is belangrijk dat de bebouwing 'goed op de grond' staat, waarbij plint en romp een geheel zijn. De plinten dienen attractief te zijn voor passanten. Dit kan door verbijzonderingen, zoals inspringingen, overstekken en raamkaders. De plint heeft een transparante uitstraling. Lange gesloten (blinde) gevels zijn niet gewenst. Entrees van parkeergarages zijn beperkt in breedte en bergingen zitten inpandig.

Romp: Naast de verticale geleding kan de gevel speelse verspringingen bevatten. Naast de transparante delen dient de gevel te bestaan uit één hoofdmateriaal. Plastiek is vrij: erkers, loggia's, licht overhangende gevels, verspringingen en uitsnedes zijn mogelijk, evenals franse balkons en balkons die halfin- en uitpandig zijn.

### Overgang naar openbaar gebied

Bebouwing staat in principe in de rooilijn. Voor woningen op de begane grond kan een ondiepe verspringing overwogen worden voor een privé-plek aan het trottoir. Er zijn geen (ruime) voortuinen mogelijk. De (gemeenschappelijke) entree's dienen herkenbaar te zijn. Bij de vormgeving van de entree's is gelet op de menselijke schaal en er zijn sprekende details aanwezig. Mogelijkheden voor een herkenbare entree zijn: extra hoogte en/of diepte, verspringingen, luifel, details, afwijkende materiaal- of kleurgebruik.

### Materialisatie

Er worden materialen gebruikt die mooi verouderen. Er is één steenachtig hoofdmateriaal per gebouw en maximaal twee andere materialen ernaast, zodat een harmonieus en rustig geheel ontstaat. Gevels mogen niet bestaan uit kunstvezelplaten. Er moet verschil zijn tussen de pandsgewijze eenheden, dit kan door verschil in kleur, materiaal, voegwerk of textuur.

### Erfafscheidingen / kavelgrens

Alle kavelgrenzen zijn ruimtelijk duidelijk afgebakend. In geval van een erf, achter- of zijtuin dient er een hoogwaardige erfafscheiding te komen: een gemetselde muur (maximaal 2 meter hoog). Deze moet minimaal 1,20 meter hoog zijn en voorzien van een (draad)stalen hekwerk met opgaande beplanting.

### Daken

Het gevarieerde beeld van de bebouwing wordt versterkt door variatie in dak, kap en hoogte van de dakrand. Verschillende dakvormen, dakterrassen, beëindigingen van gebouwen zijn mogelijk, evenals groene daken en overstekken. Bij aaneengesloten wooneenheden moet de daklijn regelmatig worden doorbroken door balkons, kapvorm, loggia's etc. Afwisseling in hoogte is het uitgangspunt.

### Hoek

Alle hoeken in het Pionierkwartier krijgen een alzijdige architectonische uitstraling. Een hoek gelegen aan openbaar gebied dient een sculpturale vormgeving, bijzondere detaillering en/of een hoek- of hoogteaccent te hebben.

### Parkeren

Er moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeernormen zijn in het bestemmingsplan gegeven. Indien geparkeerd wordt onder de bebouwing is het nodig het parkeren af te zomen met andere functies zodat het parkeren niet het straatbeeld bepaalt.

# GROENE OPENBARE RUIMTE

## Inspiratiebeelden



## Spelregels

### Algemeen

In het Pionierkwartier komt een hoogwaardige verblijfsruimte. Deze is onderdeel van het netwerk van openbare ruimtes in het Stationskwartier.

De ambitie is een groene, stedelijk ruimte te realiseren in het Pionierkwartier. Dit openbare verblijfsgebied bestaat uit groene inrichtingselementen én verharding. Het gebied krijgt een groen karakter door gras en bomen. Deze openbare ruimte staat garant voor speelruimte in het gebied.

### Herkenbare randen

De groene ruimte krijgt een duidelijke rand. De overgang naar de naastgelegen verharding (trottoirs) dient duidelijk te worden gemarkeerd, bij voorkeur door een (klein) hoogteverschil.

De randen naar maatschappelijke functies dienen speciale aandacht te krijgen.

### Voorkanten aan het park

De overgang naar de woningen ten westen van het park bestaat uit een openbaar trottoir. De woningen aan dit pad hebben een privé-stoep die ruimte biedt aan een zitje, bloempotten en dergelijke. Hiermee ontstaat een ontspannen sfeer aan deze kant van het park.

### Verblijven

Het park is het verblijfsgebied in het Pionierskwartier, waarbij verblijfskwaliteit voor alle leeftijden gewenst is.

### Participatie

Het park zal te zijner tijd in samenspraak met (toekomstige) bewoners ingericht worden.



# COLOFON

---

## Meer weten?

[www.pionierkwartier.nl](http://www.pionierkwartier.nl)

supervisor: Paul van Sorge (gemeente Veenendaal)  
email: [paul.van.sorge@veenendaal.nl](mailto:paul.van.sorge@veenendaal.nl)

**Februari 2017**