

An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a river (the Schiedamschen dijk) and a green area outlined in white. The word 'concept' is written in large, blue, sans-serif letters across the top of the image.

concept

**randvoorwaarden het Landhuis
en overige bebouwing
De Horn Rustig water**



Randvoorwaarden en hoofdlijnen stedenbouwkundig ontwerp de Horn

Stedenbouwkundige opzet Rustig Water





Ontspannen aan het kanaal



Een alzijdig gebouw met verspringende rooi- en gootlijn



Afwisseling door verschillen in ritmiek in de gevelwand



Variatie in de gevel, een min of meer symmetrische opzet

landhuizen aan het kanaal

Welstandscriteria

- gebouwen zijn alzijdig met een kap
- variatie wordt bereikt door toepassing van verspringende gootlijn en gemetselde plinten
- accenten in opbouw door bijvoorbeeld door positie voordeur of plaatsing erker of kapvorm

Detaillering

- bij toepassing van glasroedes zowel binnen als buiten toepassen
- bij aanbrengen van luik bij voorkeur functionele luiken toepassen
- traditionele detaillering kan worden gecombineerd met moderne elementen

Materialisatie, kleur en textuur

- gevels in baksteen
- bij accenten is gemotiveerd afwijken in kleur mogelijk door middel van geschilderd metselwerk
- daken met keramische pannen, genuanceerd rood-bruin en grijs-zwart

Dakkapellen en dakopbouwen

- ondergeschikt in materiaal en verschijningsvorm aan hoofdbouwmassa
- materialisatie van de zijwangen is passend bij die van gevel of dak
- hellende daken op dakkapellen toegestaan
- schijngevels vermijden

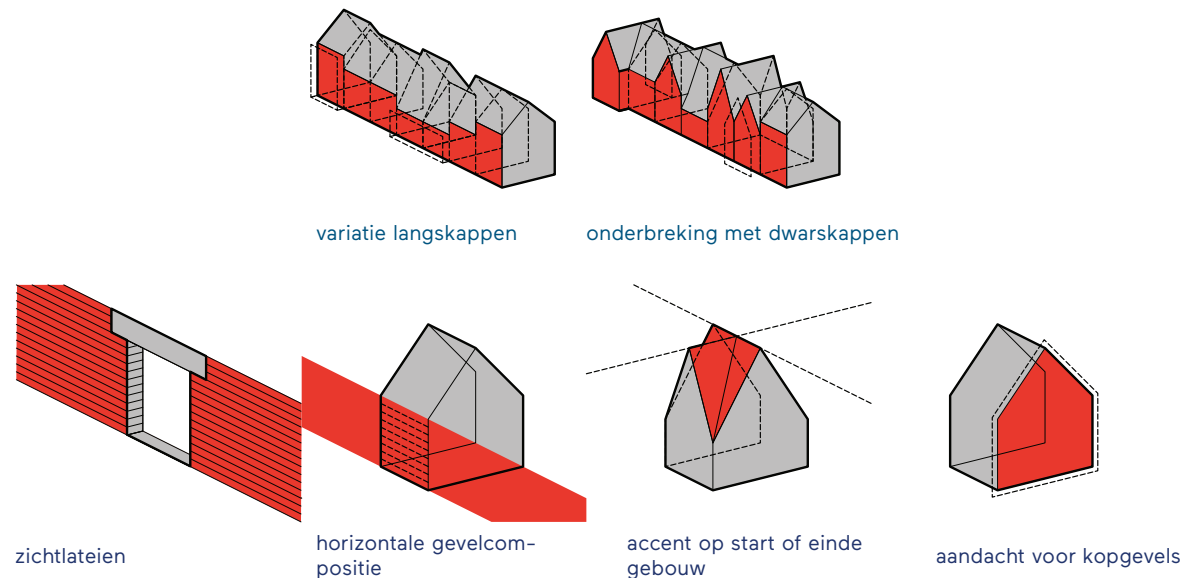
Technische voorzieningen

- bij voorkeur geïntegreerd in het totale ontwerp van het gebouw
- zonnepanelen opnemen in het dakvlak
- geen ventilatieroosters parkeerkelder in het zicht

Aanvullende criteria

- geen bergingen in de plint
- parkeerkelder steekt maximaal 1 meter boven maaiveld uit
- materialisatie van schoorstenen is waar mogelijk gelijkwaardig aan hoofdbouwmassa

Bijzondere aandacht voor:



randvoorwaarden Landhuis

Programma

- het Landhuis heeft 15 appartementen met 1 gebouwde parkeerplaats per woning in een kelder
- alle gebouwde parkeerplaatsen in de kelder zijn voorbereid op elektrisch laden
- een gezamenlijke fietsenstalling is mogelijk als alternatief voor losse bergingen, minimaal 2 fietsplekken per woning, bergruimte dient dan in de woning te worden gerealiseerd
- voor bezoekers dienen op eigen terrein 16 fietsplekken (=8 nietjes) te worden gerealiseerd, zie ook de voorbeeld tekening
- bewoners met een eventuele tweede auto parkeren in het openbaar gebied

Omgeving

- het appartementengebouw staat in het openbaar groen
- tegen de plint van het gebouw kan groen worden geplaatst
- afstand bebouwing tot 50kV leiding in overleg met beheerder, kaart is indicatief
- de hellingbaan naar de garage en naar de entree van de appartementen is op eigen grond inclusief de fietsplekken voor bezoekers, norm is minimaal 0,5 plek per woning

- de parkeerkelder steekt maximaal 1 meter boven maaiveld, er zijn geen roosters zichtbaar in het verticale vlak naar het openbaar gebied
- de zijde van de entree is aangegeven op de kaart

Massa en volume

- voor het versterken van de variatie in de bouwmassa is een 4e volledige woonlaag niet mogelijk
- de bebouwing heeft maximaal 3 volledige woonlagen met een 4e woonlaag van maximaal 75% van het oppervlakte van de 3e bouwlaag
- de footprint van het Landhuis inclusief kelder is maximaal 65% van het bouwvlak
- het deel boven de uitstekende parkeerkelder is terras en/of groen van de VVE (vereniging van eigenaren)
- balkons hangen boven eigen terrein

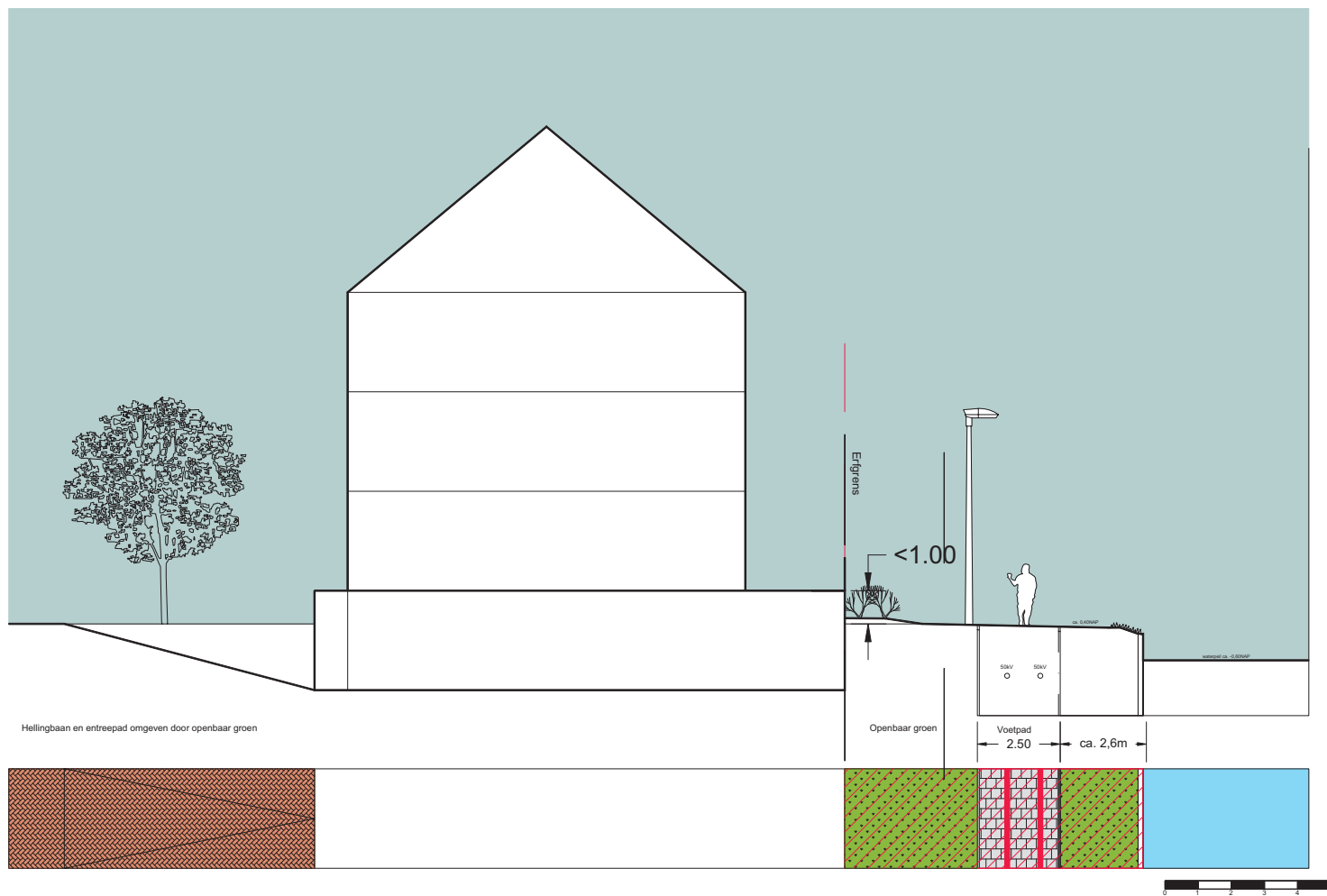
situatie

perceel ca. 1070m²

perceel waarbinnen appartementengebouw inclusief entree, entree garage en fietsnietjes dient te worden gerealiseerd. De exacte over te dragen kavel is afhankelijk van de contouren van het appartementengebouw, de entree van de appartementen, de entree garage en de locatie van de fietsnietjes.



principeprofiel A3-A3: trottoir aan Oegstgeesterkanaal



voorbeelduitwerking entree





Diepe negge



Nuances in kleurenpalet van bakstenen gevels



Hellend dak op dakkapel en luiken voor de ramen



Uitbouw in moderne architectuur



Achterzijde kent vaak eenzelfde kwaliteitsniveau als voorzijde

lintbebouwing

Welstandscriteria

Massa en volume

- geveloptrekkingen topgevels en rechte gevels mogelijk
- woningen met verschillende oriëntaties mogelijk
- afwisseling in kapvorm bij geschakelde woningen wordt gewaardeerd
- onderscheid individuele woningen in een rij kan worden bereikt door toepassing van verspringende gootlijn en verspringende plinten

Detailtering

- variatie in neggemaat is wenselijk
- bij toepassing van glasroedes zowel binnen als buiten toepassen
- bij aanbrengen van luik bij voorkeur functionele luiken toepassen

- traditionele detaillering kan worden gecombineerd met moderne elementen

Materialisatie, kleur en textuur

- gevels in baksteen, andere materialen in overleg
- bij accenten is gemotiveerd afwijken in kleur mogelijk door middel van geschilderd metselwerk
- daken met keramische pannen, genuanceerd rood-bruin en grijs-zwart

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen

- sluiten in architectuur aan op het hoofdbouwwerk of zijn modern vormgegeven

Dakkapellen en dakopbouwen

- ondergeschikt in materiaal en verschijningsvorm aan hoofdbouwwerk
- materialisatie van de zijwangen is passend bij die van gevel of dak

- hellende daken op dakkapellen toegestaan
- schijngelvels vermijden

Technische voorzieningen

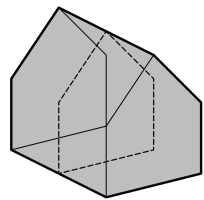
- bij voorkeur meeontworpen in het totale ontwerp van de woning

Aanvullende criteria

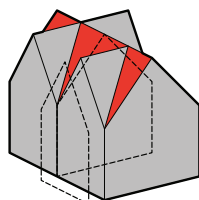
- voor- en achterzijde zoveel mogelijk gelijkwaardige kwaliteit, vooral bij achterzijden grenzend aan het openbaar gebied
- materialisatie van schoorstenen is waar mogelijk gelijkwaardig aan hoofdbouwwerk

Mogelijke kapvormen:

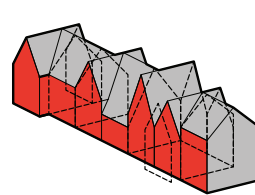
Bijzondere aandacht voor:



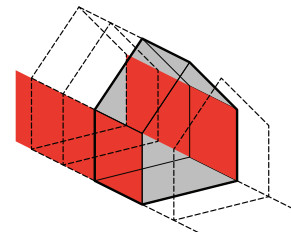
twee-aan-een symmetrisch langskap



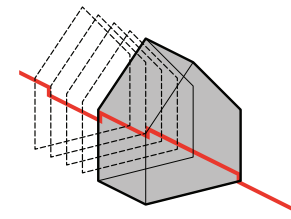
twee-aan-een symmetrisch topgevels



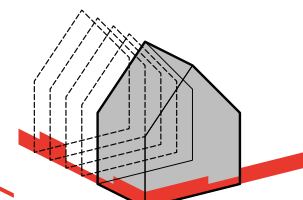
mogelijke variatie bij aaneengesloten rij



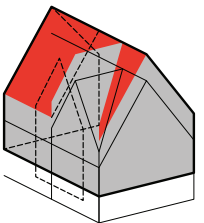
voorzijde en achterzijde zijn gelijkwaardig in kwaliteit



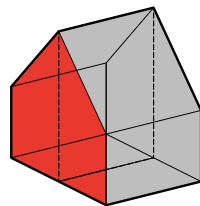
mogelijke variatie door verspringende gootlijn



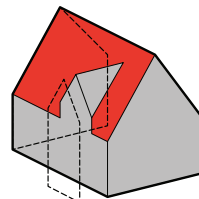
mogelijke variatie door verspringende plint



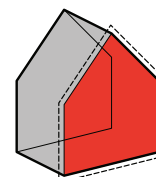
twee-aan-een asymmetrisch verspringende gevallijn



twee-aan-een met gezamenlijke kap en voorgevel



ondergeschikte topgevel

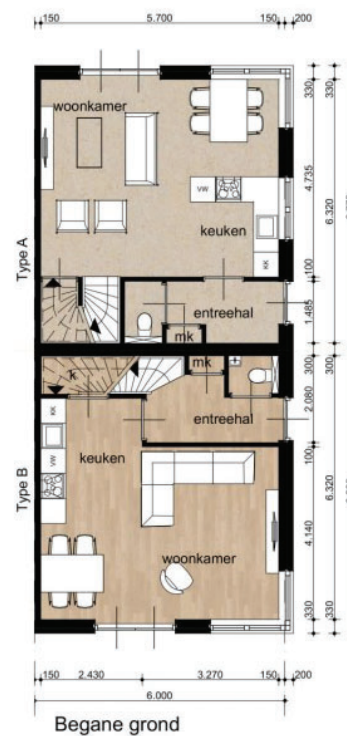


geen dode kopgevels, richten op openbare ruimte

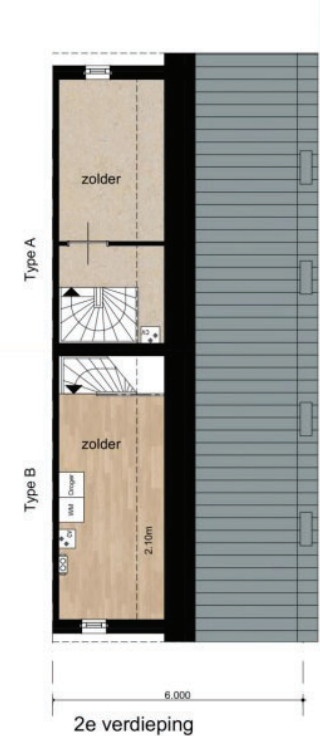
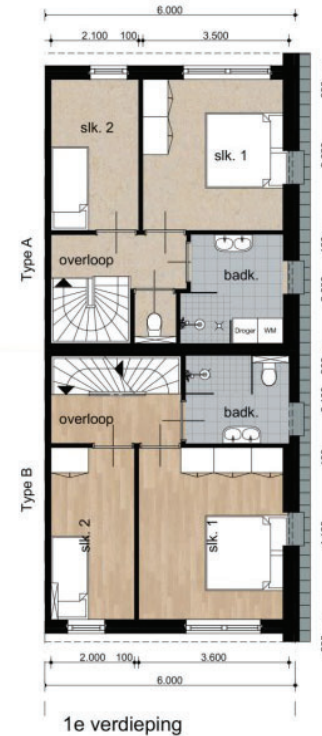
bebouwing aan de Vlietmeander

Kwadrantwoningen

- de woningen zijn niet uitbreidbaar door de voortuin rondom en blijven zo beschikbaar voor de doelgroep
- de bouweenheden volgen de loop van het water
- referentieplattegrond ter indicatie hier-naast aangegeven
- bergingen dienen tussen de woningen te worden gerealiseerd
- de erfafscheiding bestaat uit een schanskorf of gebouwde muur met een duurzaam karakter en heeft een duurzaam karakter en dient te worden vastgelegd
- naast de erfafscheiding is voorzien in een strook met beplanting die wordt onderhouden door de gemeente



GUBU architecten bna
Mathenesserdijk 414b - 3026 GV Rotterdam - 010 89 172 98 - www.gubu.nl

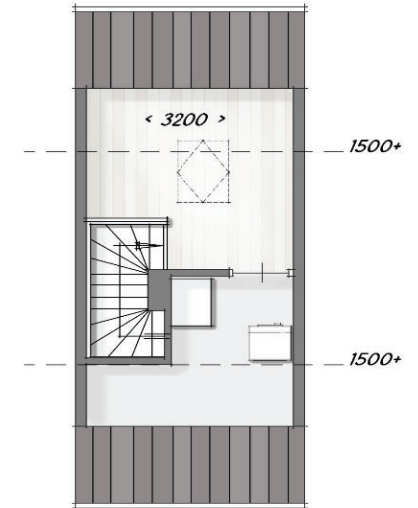
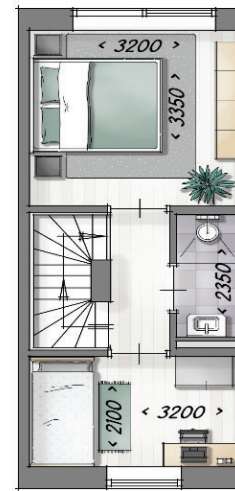
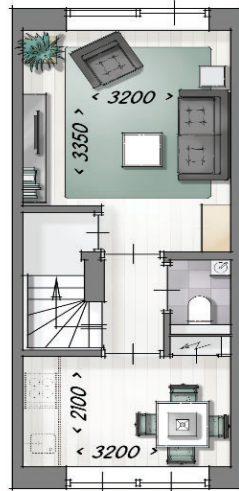


Woningtype K - kwadrantwoning

bebouwing aan de Vlietmeander

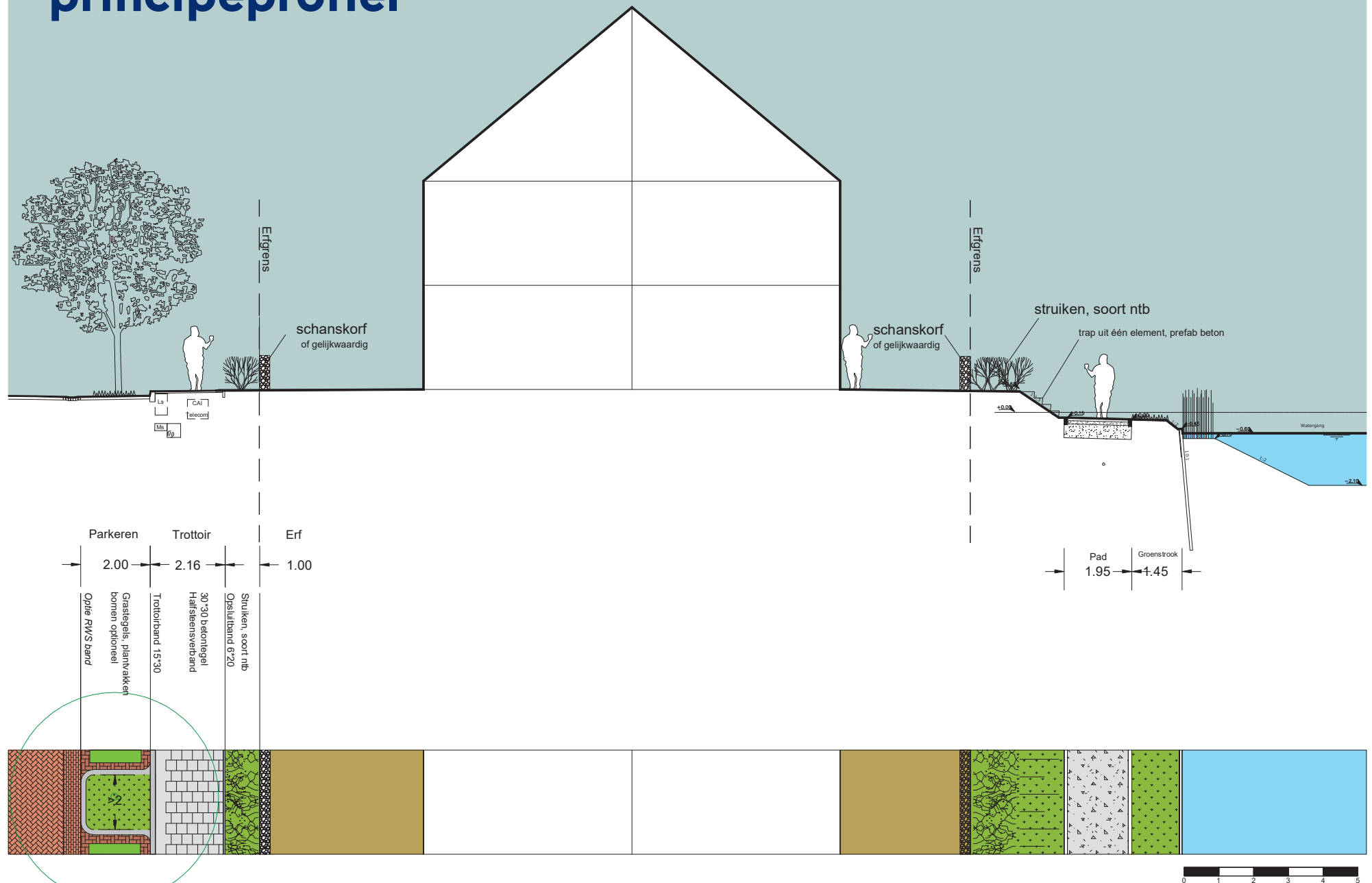
Smalle rijwoningen

- de woningen zijn niet uitbreidbaar door de kleine achtertuin en blijven zo beschikbaar voor de doelgroep
- de bouweenheden volgen de loop van het water
- referentieplattegrond ter indicatie hier-naast aangegeven
- bergingen dienen aan de achterzijde tegen de woningen aan te worden gerealiseerd
- de erfafscheiding bestaat uit een schanskorf of gebouwde muur met een duurzaam karakter en heeft een duurzaam karakter en dient te worden vastgelegd
- naast de erfafscheiding is voorzien in een strook met beplanting die wordt onderhouden door de gemeente
- de achtertuinen van de tussenwoningen krijgen een entree met een trap aan het jaagpad





principeprofiel





Ontspannen straatwand (Moleneind Rijnsburg)



Verspringende rooi- en gootlijn kan onderscheid tussen individuele woningen zichtbaar maken



Afwisseling door ritmiek in de gevelwand



Accent op kop van een bouwblok

wanden binnengebied

Welstandscriteria

Massa en volume

- woningen vormen uniforme wanden langs de openbare ruimte
- onderscheid individuele woningen wordt bereikt door toepassing van verspringende gootlijn en gemetselde plinten
- begin en eind van een rij krijgen accent, bijvoorbeeld door positie voordeur of plaatsing erker of kapvorm

Detaillering

- variatie in neggemaat is wenselijk
- bij toepassing van glasroedes zowel binnen als buiten toepassen
- bij aanbrengen van luik bij voorkeur functionele luiken toepassen

Bijzondere aandacht voor:

- traditionele detaillering kan worden gecombineerd met moderne elementen

Materialisatie, kleur en textuur

- gevels in baksteen
- bij accenten is gemotiveerd afwijken in kleur mogelijk door middel van geschilderd metselwerk
- daken met keramische pannen, genuanceerd rood-bruin en grijs-zwart

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen

- sluiten in architectuur aan op het hoofdbouw of zijn modern vormgegeven

Dakkapellen en dakopbouwen

- ondergeschikt in materiaal en verschijningsvorm aan hoofdbouwmassa

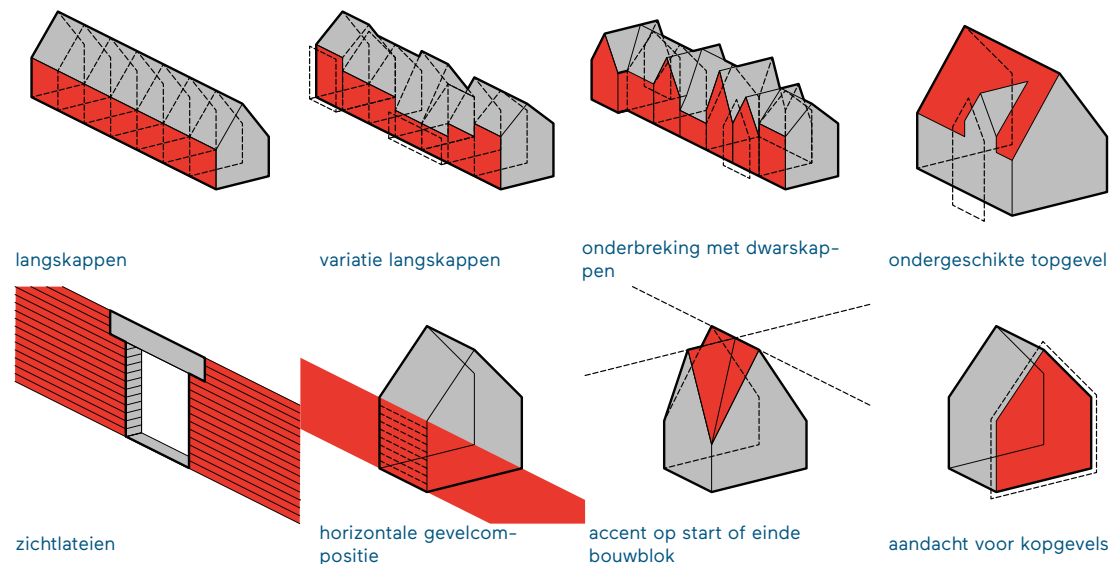
- materialisatie van de zijwangen is passend bij die van gevel of dak
- hellende daken op dakkapellen toegestaan
- schijngevels vermijden

Technische voorzieningen

- bij voorkeur geïntegreerd in totale ontwerp van de woning

Aanvullende criteria

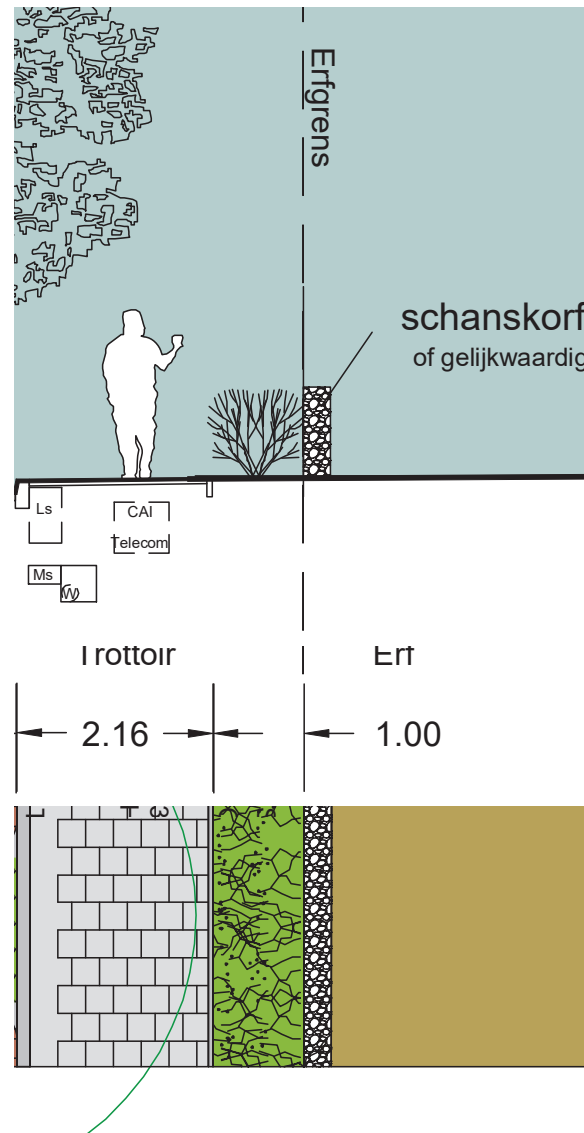
- voor- en achterzijde zoveel mogelijk gelijkwaardige kwaliteit, vooral bij achterzijden grenzend aan het openbaar gebied
- materialisatie van schoorstenen is waar mogelijk gelijkwaardig aan hoofdbouwmassa

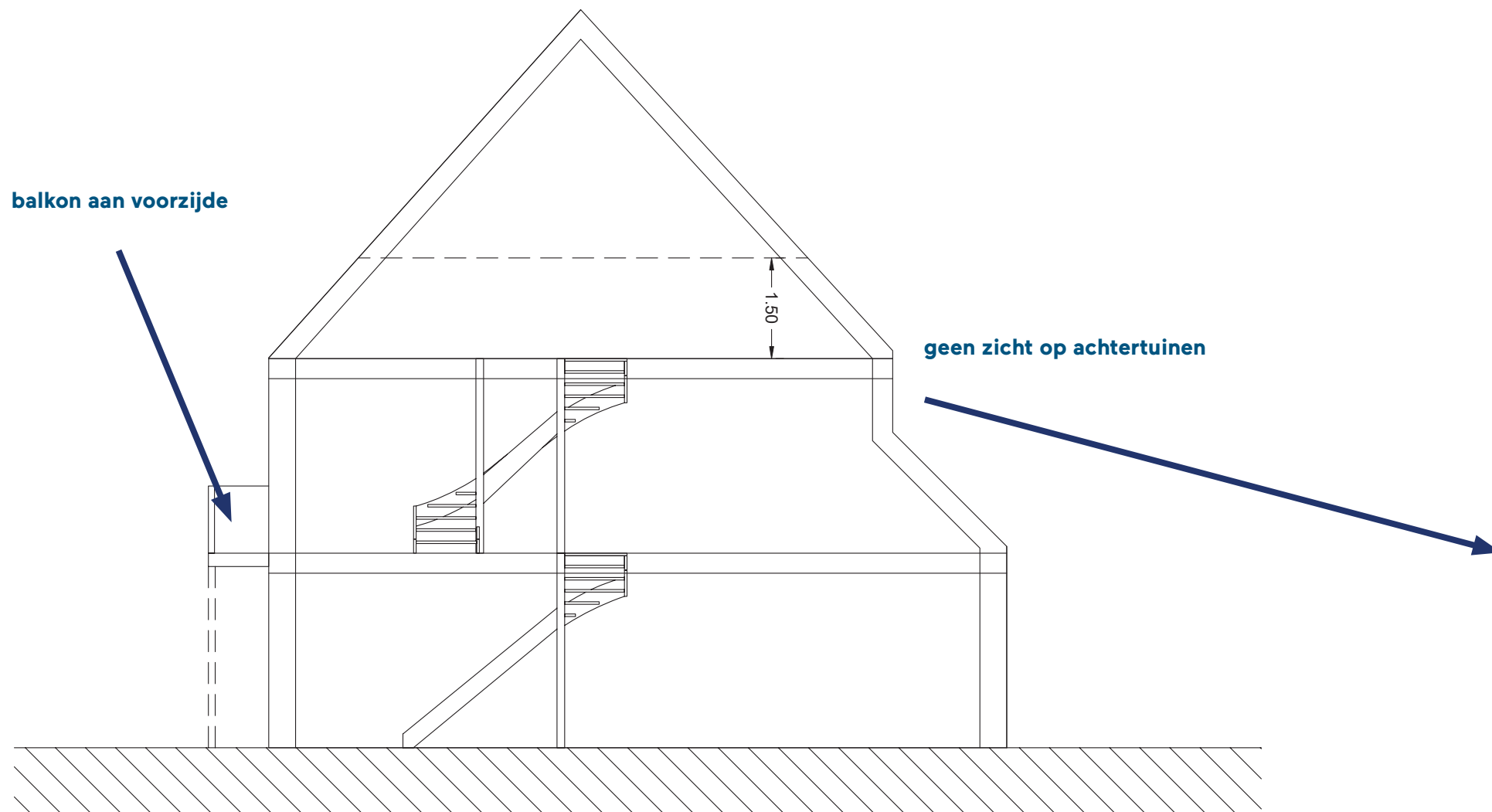


bebouwing aan het binnengebied

Bebo woningen

- de woningen zijn niet uitbreidbaar
- referentieoppervlakte en doorsnede ter indicatie aangegeven
- de woningen hebben een symmetrische kap
- de hoek aan de ...straat heeft ramen en een entree
- voor bovenwoning geldt dat deze geen zicht heeft op de achtertuinen van de Korte Voorhoutweg (bijvoorbeeld met hoge ramen)
- de buitenruimte (balkon) is aan de voorzijde van de woning aan het plantsoen
- bergingen dienen achter de woningen te worden gerealiseerd
- de erfafscheiding is een schanskorf of gebouwde muur met een duurzaam karakter en een strook beplanting gelijk aan de doorsnede voor de woningen aan de Vlietmeander, zie fragment hiernaast





Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Gemeente Katwijk
Koningin Julianalaan 3
2224 EW Katwijk

