

Bypass, Jan Steenlaan en Rembrandtlaan

Dit bestaande bedrijvengebied dient in de toekomst een waardige uitstraling aan zijn omgeving te bieden. Aan de zijde van de bypass dient de nieuwe ontsluitingsweg begeleid te worden door heldere bebouwing met een levendige plint. Deze zijde heeft een wat robuuste uitstraling, grenzend aan de nieuwe ontsluitingsweg en het spoor. Achter deze wand, aan de zijde van de Rembrandtlaan komt nieuwe bebouwing die aansluit bij het villa karakter van deze straat. De nieuwe bebouwing bestaat uit urban villa's of eventueel stadswoningen (ook woon-werk woningen zijn mogelijk) die in een groene setting worden geplaatst.

rooilijn, oriëntatie en verschijningsvorm

- de voorgevel staat evenwijdig aan de as van de weg, de voorgevels staan op één rooilijn
- aan de zijde van de bypass en de Jan Steenlaan zijn de panden op de weg gericht en hebben hun entree aan de zijde van de straat
- aan de zijde van de bypass en Jan Steenlaan komen bouwblokken, die als eenheden ogen. Parcelering is hier geen uitgangspunt, geleiding van de massa is dat wel. In de plint komen levendige functies, met op de bovenliggende verdiepingen ruimte voor voorzieningen en kantoren
- aan de zijde van de Rembrandtlaan is sprake van bebouwing in het groen, verwijzend naar de villabebouwing in de directe omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan urban villa's of grondgebonden 'stadswoningen'

overgang openbaar-privé

- aan de zijde van de bypass is een levendige plint gewenst, deze plint sluit dan ook direct aan op de stoepzone voor de gebouwen
- aan de zijde van de Jan Steenlaan staat de bebouwing direct aan de stoepzone
- aan de zijde van de Rembrandtlaan is sprake van woningen in het

groen. De woningen staat 5 meter uit de erfgrans aan de voorzijde en krijgen een groene voortuin. De erfafscheiding gebeurt in de vorm van een lage haag, een laag muurtje met spijlenhek of een combinatie van beide, de maximale hoogte is 1 meter

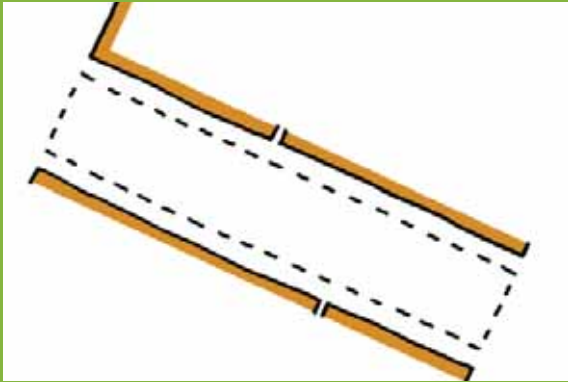
- onder de bouwblokken wordt geheel of halfverdiept geparkeerd. Aan de zijde van de bypass en de Jan Steenlaan sluit de plint direct aan op het maaiveld, parkeren gebeurt hier dan ook geheel verdiept of terugliggend t.o.v. de voorgevellijn. Aan de zijde van de Rembrandtlaan ligt een eventuele halfverdiepte parkeeroplossing terug t.o.v. de kavelgrens en wordt de hoogtesprong opgelost met een groen talud

bouwhoogtes

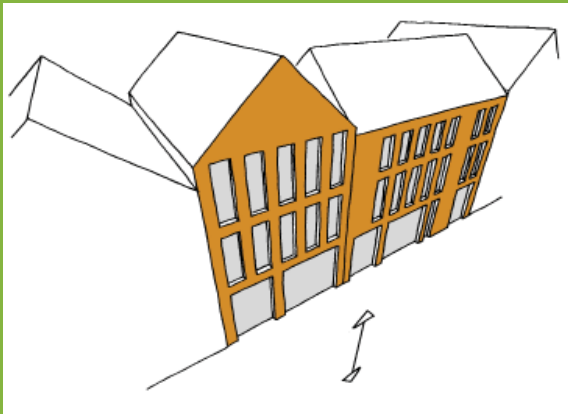
- aan de zijde van de bypass is een stevige wand gewenst, de bebouwing aan de bypass is daarom tot maximaal 4 lagen hoog
- aan de zijde van de Rembrandtlaan wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, dus een maximale hoogte van 3 lagen
- aan de zijde van de Jan Steenlaan loopt de hoogte geleidelijk op van 3 tot maximaal 4 lagen

daken

- aan de zijde van de bypass en de Jan Steenlaan wordt gewerkt met een kap evenwijdig aan de straat, of met een terug liggende bovenste bouwlaag met een platte afdekking. Eventueel is het mogelijk met een bijzondere dakvorm een accent te leggen aan de zijde van het nieuwe stationsplein
- aan de zijde van de Rembrandtlaan wordt, in aansluiting op de villabebouwing, gewerkt met kappen. Door bijvoorbeeld met steile kappen of mansardkappen te werken, kan in de kappen worden gewoond



aan de bypass is sprake van grootschaliger bebouwing op één rooilijn, evenwijdig aan de straat



langs de bypass komt een stevige wand en is de gevelindeling overwegend verticaal waarbij de gevel van de begane grond een relatie met de gevel van de bovenverdiepingen heeft



ligging van het gebied ten noorden van het spoor



langs de bypass komt een stevige wand als begeleiding van de nieuwe route



de bebouwing aan de bypass krijgt een levendige plint



de bovenste bouwlaag aan de bypass ligt terug ten opzichte van de voorgevellijn

geleding van de gevels

- de gevel is hoofdzakelijk verticaal
- aan de zijde van de bypass kan een functionele tweedeling voorkomen, doordat de plint levendige functies bevat. De gevel moet wel een eenheid vormen, waarbij de gevel van de begane grond duidelijk onderdeel uitmaakt van de gehele gevel. De materialisatie en/of gevelindeling van de begane grond heeft daarom een relatie met de bovenliggende verdiepingen
- grote, egale vlakken moeten vermeden worden. Dit kan onder meer door variatie in metselverbanden en aandacht voor de dieptewerking van de gevel (variatie in terugliggende of naar voren liggende elementen)
- balkons en loggia's kunnen bijdragen aan een verfijnd beeld en een prettig woonklimaat. Aan de zijde van de Rembrandtlaan kan gekozen worden voor een loggia of een balkon (dat maximaal 1 meter uit mag steken). Aan de zijde van de Jan Steenlaan en de bypass kunnen buitenruimtes alleen in de vorm van een loggia gemaakt worden

kleur- en materiaalgebruik

- een donkere baksteen in een warme aardetint vormt het uitgangspunt, aangevuld met andere solide ogende materialen als natuursteen, gepolijst beton en stucwerk
- voor accenten, de kozijnen en de binnenzijde van de neggen kan gebruik gemaakt worden van lichte kleuren en naast baksteen ook materialen als hout, glas, stuc, natuursteen en vlakke metalen elementen
- voor de kappen worden keramische pannen of leien gebruikt

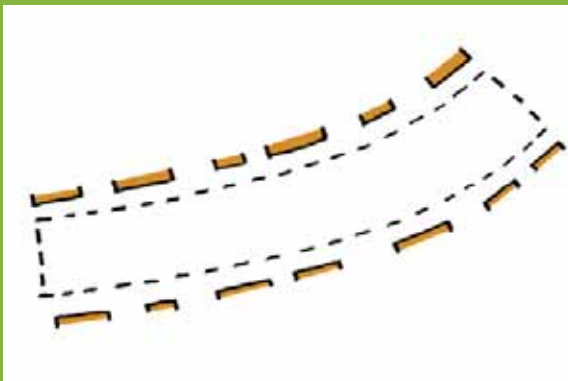
parkeren

- het parkeren wordt geheel of halfverdiept opgelost, onder de gebouwen en eventueel de ruimte tussen de gebouwen

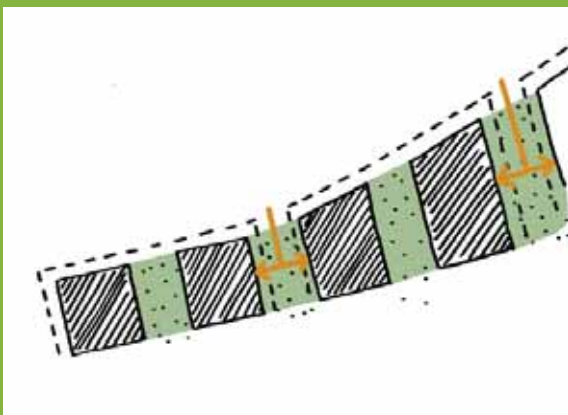
- aan de zijde van de bypass en de Jan Steenlaan sluit de plint direct aan op het maaiveld, parkeren gebeurt hier dan ook geheel verdiept of terugliggend t.o.v. de voorgevellijn. Aan de zijde van de Rembrandtlaan ligt een eventuele halfverdiepte parkeeroplossing terug t.o.v. de kavelgrens en wordt de hoogtesprong opgelost met een groen talud
- de auto-entree van de parkeervoorziening ligt tussen de bouwblokken, afzijdig van de Rembrandtlaan, Jan Steenlaan en de bypass. Middels inprikkers vanaf de Rembrandtlaan worden de parkeervoorzieningen ontsloten

verbijzondering

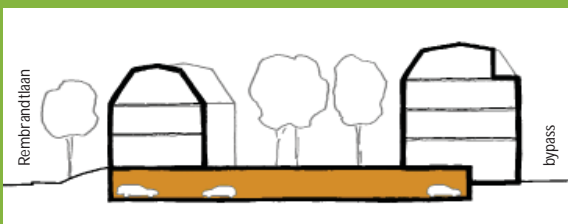
- om de kappen van de gebouwen aan de Rembrandtlaan een dorpschaal te geven, en om de bruikbaarheid voor bewoning te vergroten, worden de kappen verbijzonderd door:
 - insnijdingen in de vorm van dakterrassen toe te passen
 - mee ontworpen dakkapellen toe te passen
 - de daken uit meerdere kappen op te bouwen, die wisselen in omvang, nokhoogte en/of goothoogte



aan de zijde van de Rembrandtlaan staan kleinere gebouwen op één rooilijn die de kromming van de straat volgt



de ruimte tussen de gebouwen is groen ingericht, de ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorzieningen gebeurt tussen de gebouwen



een eventuele halfverdiepte parkeeroplossing ligt aan de zijde van de bypass terug t.o.v. de voorgevellijn en aan de zijde van de Rembrandtlaan wordt het hoogteverschil 'groen' opgelost



een eventueel hoogteverschil veroorzaakt door halfverdiept parkeren wordt aan de zijde van de Rembrandtlaan met een groen talud opgelost



langs de Rembrandtlaan staan de gebouwen in het groen



het daklandschap aan de zijde van de Rembrandtlaan is gevarieerd en biedt mogelijkheden om woningen onder de kap te plaatsen



voorbeeld van variatie in de kap door richting wisselingen en door insnijdingen in de kap