

**Kwalitatief hoogwaardige architectuur: wat wordt daaronder verstaan?**  
*Een handreiking voor optanten en kopers van kavels op Overgooi*

**Publicatie Welstandscommissie Almere**  
Vastgesteld d.d. 2 februari 2011

Steller: M.J. van der Veer

## Inleiding

Uit de welstandsnota 2007:

*Overgooi krijgt gezien het ambitieniveau bij de ontwikkeling het basis plus niveau. ....*

### *Criteria*

*In Overgooi gelden, voor zover van toepassing, de loketcriteria en de genrecriteria voor het genre woning vrijstaand individueel. Daarnaast gelden de volgende basis plus criteria:*

*1. Zowel individuele woningen als woongebouwen sluiten in vormgeving, detaillering en materialisering aan bij het beoogde architectonisch hoogwaardige villakarakter van het gebied als geheel;*

*....*

De Welstandsnota van de gemeente Almere schrijft voor dat de ontwerpen voor woningen en woongebouwen op Overgooi van een "hoogwaardig specifiek op de situatie toegesneden architectuur dienen te zijn". De keuze van de architectuurstijl is vrij, echter de uitwerking van het ontwerp dient consequent in stijl te worden doorgevoerd. Dus bijvoorbeeld bij een nostalgisch ontwerp horen echt draaiende luiken en echte roedes!

Hoogwaardige architectuur vraagt ook om "kwalitatief hoogwaardige materialisering en zorgvuldige detaillering".

Maar wat wordt daar nu onder verstaan?

De welstandscommissie poogt met deze publicatie één en ander voor u te verduidelijken.

## **Keuze van materialen:**

### **Materiaalkeuze algemeen:**

De keuze van de materialen wordt mede bepaald door de architectuurstijl waar voor is gekozen. Enkel kwalitatief hoogwaardige materialen, passend bij de gekozen architectonische stijl/ uitstraling van de woning, worden toegepast. (NB daaronder worden in principe niet verstaan: volkern kunststof panelen, PVC/kunststof toepassingen);

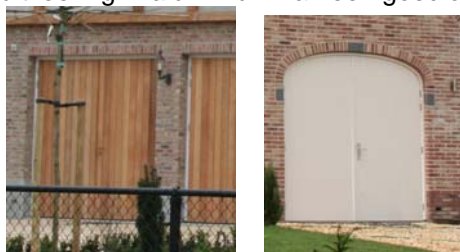
### **Kwaliteit gevelmateriaal:**

Alle gevels worden opgetrokken uit kwalitatief hoogwaardige materialen. De gevelafwerking moet als vanzelfsprekend passend zijn bij de gekozen architectonische stijl/ uitstraling van de woning. Wanneer de gevels uit metselwerk worden opgetrokken, wordt bemonstering van de gekozen gevelstenen bij de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet gezien.

### **Materiaalkeuze garagedeuren:**

Ook de keuze van het te gebruiken materiaal voor de garagedeuren, is in overeenstemming met de gekozen stijl en uitstraling van het ontwerp. Bijvoorbeeld: bij een klassieke woning zijn garagedeuren van hout als vanzelfsprekend, bij een moderne woning zijn er mogelijk andere opties. Uw ontwerper kan u daarin van advies dienen.

Bijvoorbeeld: kunststof sectionaal deuren zijn (veelal) niet representatief/passend, een uitvoering in aluminium kan een goed alternatief zijn.



voorbeelden van massief houten garagedeuren

### **Materiaalkeuze (uitwendige) hemelwaterafvoeren:**

Ook hier geldt: de keuze voor het te gebruiken materiaal is in overeenstemming met de gekozen uitstraling van het ontwerp. Enkel hoogwaardige materialen worden toegepast en daarom worden uitwendige hemelwaterafvoeren uitgevoerd in zink dan wel koper.

(NB hemelwaterafvoeren van PVC of geschilderd PVC, hebben in principe niet de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling);

### **Materiaalkeuze bakgoten/ dakoverstekken/ luifels:**

De afwerking gebeurt middels kwalitatief hoogwaardige materialen passend bij de gekozen architectuur. Hieronder worden in principe niet verstaan volkern kunststof panelen dan wel PVC/kunststof toepassingen waarbij de bevestiging duidelijk zichtbaar is.

### **Dakbedekking:**

Als dakbedekking op kappen worden hoogwaardige producten gebruikt, zoals keramische/gebakken dakpannen, leien en (echt) riet.

## Afwerking en detaillering

### Plaats ventilatie- en ontluchttingsroosters:

Alle gevels blijven verschoond van ventilatie- en ontluchttingsroosters in het zicht. Dus geen ventilatieroosters binnen het kozijn, maar altijd niet zichtbaar/ boven de kozijnen laten detailleren.

### Plaats uitwendige hemelwaterafvoer:

Deze tegen de gevel geplaatste hemelwaterafvoeren worden zoveel mogelijk in inwendige hoeken van de zijgevels geplaatst. De voorgevels blijven daarbij zoveel mogelijk vrij van hemelwaterafvoeren.

De voorkeur gaat uit naar in de constructie opgenomen/weggewerkte hemelwaterafvoeren.

### Aansluiting uitwendige hemelwaterafvoeren op diverse gootconstructies:

1. bij toepassing van een bakgoot: de hemelwaterafvoer wordt in de bakgoot versleept naar de gevel en loopt rechtstandig langs de gevel omlaag;



2. bij toepassing van een mastgoot: de hemelwaterafvoer loopt met een zo klein mogelijke 'slinger' naar de gevel en dan rechtstandig omlaag;



### Roedes:

Wanneer roedeverdeling in de beglazing wordt toegepast, gaat de voorkeur uit naar 'echte' traditionele roedes, door en door, met kleine raampjes. Wanneer deze niet (kunnen) worden toegepast en voor 'plakroedes' wordt gekozen, wordt het gebruik van tussenframes, Wiener Sprossen, tussen de beglazing sterk aangeraden. Zonder dit frame zal vanaf kleine afstand de achterzijde van de (opgeplakte) roedes zichtbaar zijn. Deze achterzijden worden veelal slechts in de grondverf gezet. Verder worden de roedes aan binnen- en buitenzijde vaak met kit tegen het glas bevestigd. Zowel de grondverf als de kit zullen zonder tussenframe van kleine afstand zichtbaar zijn en blijven. Juist bij een verder zorgvuldig ontworpen en gedetailleerde woning zal dit detail afbreuk doen aan de totale kwaliteit van de woning;

### Luiken:

Wanneer raamluiken worden toegepast, worden deze draaibaar gedetailleerd en zijn deze passend voor de gevelopeningen waar ze naast worden geplaatst;



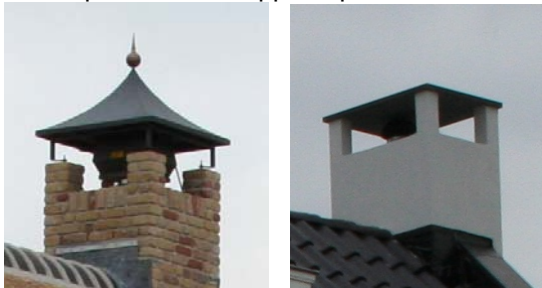
Detail draaibaar raamluik

**Doorvoeren voordakvlak:**

Het voordakvlak van een woning (en zijn eventuele bijgebouw) blijft verschoond van dakdoorvoeren dan wel 'pijpjes' op het dak. Wanneer er een schoorsteen aanwezig is, worden alle noodzakelijke dakdoorvoeren door deze schoorsteen gevoerd.

**Trekkap op schoorsteen:**

De schoorstenen worden als vanzelfsprekend passend bij de gekozen stijl voor de woning ontworpen. De trekkappen op de schoorsteen ontsieren het beeld van de woning niet.



2 voorbeelden van goed ontworpen schoorstenen

**Plaats gevel- en dakopeningen:**

Alle gevel- en dakopeningen worden voldoende opgenomen in gevel dan wel dak.

**Zonnecollectoren/ airconditioning units/ schotelantennes/ dakramen:**

Deze (uitwendige) toevoegingen aan een ontwerp, worden zoveel mogelijk geplaatst op vanaf de openbare weg NIET zichtbare plaatsen, zodat deze elementen de compositie van de (voorgevels van de) woning en het bijgebouw niet verstoren.

**Beëindiging kopgevel zadeldaken:**

Wanneer zadeldaken worden toegepast worden deze ter plaatse van de kopgevel voorzien van ruim voldoende dakoverstek dan wel van een verholten of binnenwerkse goot;

**Schetsontwerp tuininrichting:**

Een tuinontwerp draagt mede bij aan de uitstraling van de woning en daarom is bij het schetsplan/ de bouwaanvraag een tekening aanwezig waarop :

1. de plaats van de ontsluiting van de kavel duidelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt rekening gehouden met de inrichting van de openbare ruimte, dat wil zeggen de plaats van de bomen en straatverlichting in het openbaar gebied.
2. inzichtelijk wordt gemaakt hoe en waar het parkeren op het eigen erf zal worden georganiseerd.
3. de toe te voegen/ te bouwen toegangspoort(en), bijgebouwen, schuren, zwembaden, enzovoort staan aangegeven.

En:

de grenzen van het voorerf van de kavel zullen, in ieder geval vóór de voorgevellijn en langs de openbare weg, worden voorzien van een hoogwaardige erfafscheiding omdat deze voor een belangrijk deel het beeld van de openbare ruimte bepalen.

Vanzelfsprekend past het complete tuinplan qua stijl bij de gekozen architectonische stijl en uitstraling van de woning.