

# Nieuwer Ter Aa

*beeldkwaliteit*





## INHOUD.

Leeswijzer	03
Inleiding	05
Nieuwer Ter Aa	06
Grote variatie in architectuur	08
Onderzoek	09
Referentie Beeldkwaliteit	10
Vorm volgt functie in Ter Aa	11
Beeldkwaliteit	12
Materialen	13
Structuurontwerp	16
Accenten en aandacht in architectuur	19
Tuinafscheidingen	20
Introductie van een plint	21
Plintvorming voor menselijke maat	22
Stedenbouwkundige detaillering	23
Dorpsrand	24
Verdiepingshoge plint	25
Variatie in goothoogte	25
Goothoogten	26
Nokrichtingen	26
Van prominente voorgevel naar lage kap	27
Beeldreferentie architectuur	29
Beeldreferentie plintwerking	30
Beeldreferentie luiken	31

## READER EN TOETSINGSLIJST.

Direct ten zuiden van Nieuwer Ter Aa wordt een uitbreiding voorzien van 49+3 woningen en een woonzorggebouw. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing en bevat toetsbare criteria voor een passende architectuur. Daarmee is het BKP niet alleen een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw, maar vormt het ook een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Als verlengde van de bestaande welstandsnota gebied NA1. In het uitwerkingsplan zal een aantal dakkapellen, aanbouwen en opties mee ontworpen worden. Voor zover deze onderdelen vergunningplichtig zijn kan hiernaar verwezen worden.

*Het voorliggend Beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor de buurt Hof van Clarenborg. Voor de gehele gemeente is een Welstandsnota van kracht. Bij strijdigheid tussen het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota, gaat hetgeen bepaald is in het Beeldkwaliteitsplan vóór op het hetgeen bepaald is in de Welstandsnota.*

In deze leeswijzer zullen een aantal toetsingscriteria uitgelicht worden en voor verdere verdieping en achtergrond wordt verwezen naar een pagina van het beeldkwaliteitplan.

Vanuit het stedenbouwkundig plan volgen een aantal aspecten waarop het architectonisch plan getoetst wordt:

Het ontwerpen van het totale plan als familiair beeld met individuele woningen en uiteraard de fitness. Dit laatste aspect wordt gelezen als een eigentijdse, meer grafische uitwerking en als zodanig afwijkend van een classicistische gevelopbouw. De familiale samenhang realiseren met de gevraagde variatie wordt omschreven als een nieuwe jaarring. We willen dit terug zien in een samenhangend kleurenpalet, materiaalgebruik en detaillering. Variatie zit in massa, gevelopeningen en de toepassing van ondergeschikte onderdelen als erkers en dakdoorbrekingen. Samenhang in kleurpalet en detail.

Kleinschalig presenteren van volumes, het

informele versus het formele, de vormgeving van een gevel aan de openbare ruimte en die aan de privéruimte. Veel woningen hebben zijgevels die een belangrijke zichtzijde vormen aan de openbare ruimte. Als zodanig hebben deze gevels minimaal 20% gevelopening. Ook zijn er een aantal andere woningen die een accent vormen op het einde van de weg of zichtlijn. Ook deze woningen krijgen een meer uitgewerkt accent. In het algemeen geldt voor alle gebouwen een overwegende verticale raamvoering.

## APPARTEMENTEN EN ZORGGEBOUW.

Twee gebouwen in drie lagen met een nagenoeg verticale kaplaag op de tweede verdieping. Het zorggebouw gedekt met een rode pan. Beide gebouwen hebben een belangrijke zichtgevel naar de openbare binnenhof. Wonen met bijbehorende openheid aan de binnenhof is een vereiste. Hier wordt gezocht naar een zo transparant mogelijke gevel. Het groen van de binnenhof naar binnen halen door lage borstwering en de daarbij horende verticale raamvoering. De beide gebouwen hebben een functie als geluidwering voor de buurt. Getracht moet worden om de geluidbelaste gevels niet vorm te geven als gesloten gevel.

In de architectonische uitwerking van deze twee blokken moet herhaling zoveel mogelijk vermeden worden. Geen repetitie per stramien van gevelfragmenten zonder spiegeling of gewijzigde indeling. Ook hier gaat men op zoek naar een vorm van Fitness; toeval boven herhaling.

Architectuur van drie gestapelde gelijke delen; plintlaag, verdieping en kap vraagt om een subtiele benadering van de plint. Ook tussen de twee blokken onderling moet gezocht worden naar een afwijkende uitwerking van plint en architectuur.

## RIJWONINGEN AAN ZUIDZIJDE.

De drie rijtjes met bereikbare koopwoningen zijn familie van elkaar maar verschillen in uitwerking. Hier moet gespeeld worden met kleur, textuur en architectuur.

De drie topgevels voorzien van een mansarde met een goot op het niveau van de eerste vloer. De overige goten verschillen net als de nok in hoogte met de naast gelegen rij. De topgevels aan de rechterzijde hebben ter plaatse van de doorgang naar de binnenhof een verbijzondering en geen gesloten gevel.

Bij de drie rijen zal in de middelste rij de verdiepingshoge plint uitgewerkt worden in een variant met een verdiepingshoge pergola. Deze architectuur zal als ontwerpidoom worden opgepakt om het bergingsblok en de ingebouwde transformator vorm te geven. Gedeeltelijk wordt dit blok ter plaatse van de doorgang naar het appartementengebouw voorzien van een rood gedekt pannendak. Ook kan in deze woningen afgeweken worden van een standaard verdiepingshoogte om dit karakter te benadrukken.

Het verspringen van rooilijnen en het toevoegen van uitbouwen aan de Aa-zijde moet lange eentonige gevels voorkomen. Ook door het toepassen van een extra volume over twee lagen kan aan deze "achterzijde" een morfologisch interessant beeld ontstaan

## WONINGEN LANGS DE AA EN DE HOFWONING.

Aan de Aa zone komen zes vrijsectorwoningen rond een zitgelegenheid aan de Aa. Aan de zitgelegenheid komt ook de hofwoning die de overgang vormt van Aa zone naar binnenhof. Deze zeven woningen hebben alle meerdere zichtgevels. Deze woningen kunnen niet worden ontworpen met een standaard achtergevel of een gesloten zijgevel naar het openbare gebied. De achtergevel is een gevel aan de privéruimte maar wordt ontworpen als zichtgevel (zie pagina 19).

Het stroomgebied van de Aa is in het dorp overal voelbaar en zichtbaar. Dit vraagt om achtergevels die recht doen aan deze zichtlijnen. Per woning zal de afweging gemaakt moeten worden tussen het utilitair karakter van een achtergevel en een geëiste architectonische kwaliteit van deze gevels. Hierbij kan gedacht

worden aan een glazen erker met referentie aan het theehuisje. Een extra buitenruimte op de verdieping. Een raamvoering over twee verdiepingen, eventueel met een vide. Geen gesloten bijgebouwen.

De noordelijke, de zuidelijke en de hofwoning worden voorzien van een rieten kap. De andere van blauw gesmoorde pan.

De drie woningen rond de zitgelegenheid aan de Aa krijgen een rijzig karakter met een bijzondere architectonische aandacht voor de betreffende woning die grenst aan het hof. Deze drie woningen hebben zijgevels die een belangrijke zichtzijde vormen aan de openbare ruimte. Het rijzig karakter kan enerzijds worden vormgegeven door een hogere goot of grotere kap en anderzijds door een architectonisch element over meerdere verdiepingen. Het rijzig karakter wordt vormgegeven door bijvoorbeeld een hogere vrije hoogte van de begane grond (circa 3 m) en aanvullend bijvoorbeeld een architectonisch element over meerdere verdiepingen, een hogere goot- en/of kaphoogte.

Functioneel onderzoeken of binnen het geboden programma ook een afwisseling kan ontstaan tussen wonen aan de straat en keuken aan de straat. Dit maakt het straatbeeld levendig, dorps en biedt mee mogelijkheden tot een afwisselende architectuur.

## WONINGEN AAN DE DORPSE STRAAT.

De overige woningen moeten zich conformeren aan de gekozen architectuur en een afwijkende goothoogte en nokhoogte hebben van hun burens. Afwisseling tussen een hoge kap en een lage. Tweekappers worden niet symmetrisch ontworpen. Iedere blokje heeft een afwijkend kleurenpalet passend in het geheel.

Elke woning krijgt kloek raam op zolder en aandacht naar driehoek onder de kap. Dit kan door een uitgewerkte dakoverstek met verbijzondering van het metselwerkverband, timmerwerken, uitgewerkt raam of frans balkon. Een aantal woningen liggen dusdanig dat er

sprake van een extra voorgevel en zal bijvoorbeeld de hoekoplossing een logisch gevolg zijn van de bijzonder ligging.

De twee blokjes met levensloopbestendige woningen krijgen een rode pan. Bij deze woningen kunnen de PV- of PVT-panelen op het platte dak worden geplaatst.

Bij circa de helft van de woningen, waaronder de woonzorgeenheden, wordt de gevel en plattegrond zodanig vormgegeven dat gewoonlijk wordt aan de straat. Door een open relatie, gevormd door (nagenoeg) verdiepingshoge raampartijen of erkers, tussen de woningen en straat ontstaat de gewenste sociale veiligheid (ogen op straat). De woningen met een open relatie worden gespikkeld door het gehele plan toegepast, zodat anonieme(re) delen worden voorkomen.

Bij alle woningen, behoudens eventueel de appartementen en de woonzorgeenheden, worden op maaiveldniveau aan de straatzijde actieve ruimtes achter de gevel geplaatst. Dit zijn bijvoorbeeld woonkamers of keukens. Slaapkamers, bergingen of badkamers zijn hier niet toegestaan.

Bij de woningen met een open relatie is het belangrijk dat deze relatie in belangrijke mate gevormd wordt door woonkamers. Bij uitzondering is het mogelijk deze relatie ook met de keukens te vormen.

## PLINT

In het oude dorp zien we bij hogere volumes en zeker bij woningen in twee lagen met een kap het zoeken naar het verkleinen van de hoogtemaat. De verticale opbouw (plint, lijf, fries met daarboven forse kap) wordt zo mogelijk verkleint. In de nieuwe buurt wordt dit geïntroduceerd als een verdiepingshoge plint. In de architectonische uitwerking kan dit op verschillende manieren worden gerealiseerd. Letterlijk als een verdiepingshoge laag met een andere kleur, textuur of verband. Door de introductie van een plintsteen op de hoogte van de verdieping, een doorlopende betonregel of pergola. Door de toepassing van luiken op de begane grond of juist op de slaaplaag. Deze keuze voor een 'verdiepingshoge plint' in de architectuur moet dus niet dogmatisch worden toegepast maar vertaald worden in een 'dorpse'

variatie van de mogelijkheden.

## GOOTHOOGTES

Deze zijn wisselend, dit betekent dat bij de individuele woningblokken zoveel mogelijk wordt afgeweken van de naastliggende goothoogte. Aangegeven hoogtes zijn maximale en minimale hoogtes; hiertussen zit de variatie per blok.

Dakranden en goten van de woningen krijgen passende overstekken en worden uitgetimmerd met een houtachtig materiaal en geschilderd in een dorpse tint. Uittimmering van de overstekken afwisselend vormgeven. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatselijk toepassen van goot- en oversteklossen. De goten zelf worden uitgevoerd in een dorpse zinken mastgoot, M3 of groter met beugels bevestigd aan een uitgetimmerde dakvoet of overstek. De dakvoeten worden op verschillende manieren uitgewerkt en afgewisseld.

De twee appartementen blokken hebben een nagenoeg verticale kap in verband met de wooneenheden in de kap. De vormen dan ook de uitzondering wat betreft uitgetimmerde goten en overstekken.

## MATERIALISERING

De materialisering is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. Aan welstand zal een kleurenpalet voor de stenen worden voorgelegd van maximaal vier bij elkaar passende en sterk overeenkomende kleuren. Metselwerkkleuren sluiten aan bij de in de welstandnota genoemde aardetinten. Keimwerk kan worden toegepast als ondergeschikt onderdeel in een woning of blok. Dit wordt op maximaal vier plekken toegestaan. Door een optionele mogelijkheid wordt kopers een keuze geboden uit een aantal voordeuren en voordeur kleuren. De toe te passen luiken worden in kleur op de individuele woning afgestemd.

## ZONNEPANELEN

PV- en/of PVT-panelen worden alleen toegestaan in een geometrisch figuur zonder gaten voor dakramen en uitlopen in het dakvlak. Waar mogelijk, bijvoorbeeld bij de appartementen komen deze en ook buitenunits uit het zicht op het platte dak.

## ERFAFSCHEIDINGEN

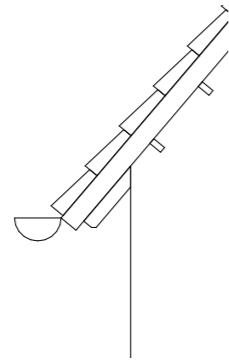
In het inrichtingsplan en landschapsplan zal een verdere keuze van beplantingen worden uitgewerkt in een dorpse variatie van inheemse soorten. De achterzijde, rondom het hof verdient extra aandacht. Deze zijde vormt de coulisse van de binnenhof en heeft een openbaar karakter. De poorten uitvoeren in een dichte getimmerde poort met zichtbare planken in kleur van de bergingen. Ter plaatse van de drie rijen bereikbare koop de bovenzijde van poort en groen invulling voorzien van een horizontale balk of pergola.

De bergingen van rijwoningen aan de binnenhof worden 200 mm op eigen terrein geplaatst zodat de groene erfafscheiding voor de bergingen doorloopt.

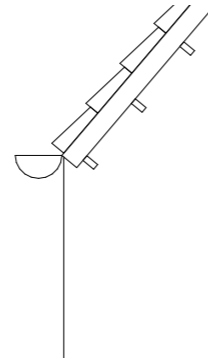
## REFERENTIES

In het beeldkwaliteitplan wordt in een aantal referentiebeelden een aanzet gegeven voor de gewenste uitwerking van plint, luiken en een gedachte architectuur.

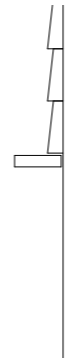




overstek  
(met of zonder  
klossen)



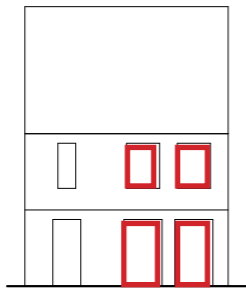
mastgoot



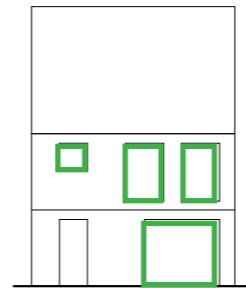
bakgoot



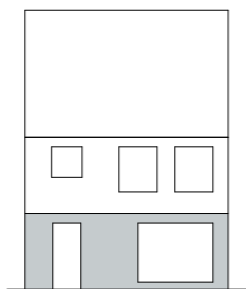
betonband



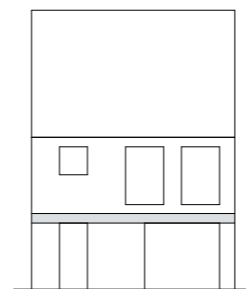
klassiek



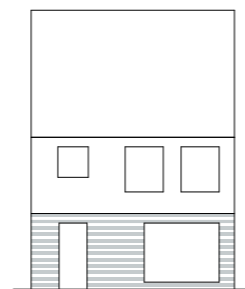
fitness (voorkeur)



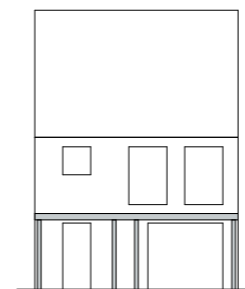
kleur



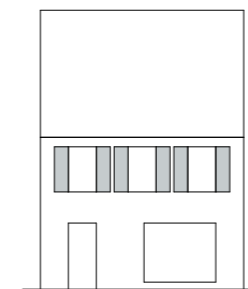
betonlijst



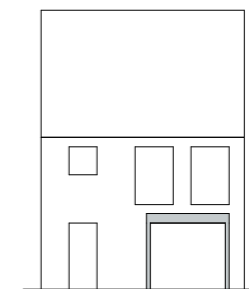
spekbanden



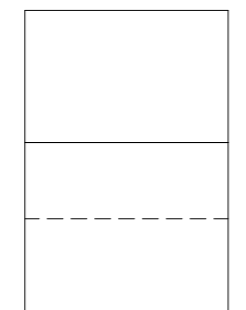
pergola



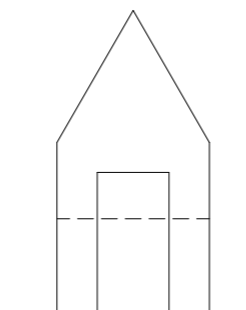
luiken op  
verdieping of als  
plint



erker als  
plintvoorming



hogere  
verdiepingshoogte  
hofwoning



of rijzig element



## INLEIDING.

Het beeldkwaliteitplan is opgezet in een viertal onderdelen. Dit is gedaan om enerzijds zo veel mogelijk vrijheid te laten aan ontwerpers en anderzijds om een kwaliteit te kunnen vastleggen die deze uitbreiding in Nieuwer Ter Aa past.

In het eerste deel wordt een schets gemaakt van de ontstaansgeschiedenis van Nieuwer Ter Aa, toponiemen en door de tijd gevormde structuren, leesbaar in het huidige dorp. Het tweede deel is een introductie met een van de grondleggers die als inspiratie dient voor een denkrichting voor de architectuur. Hier wordt het werk van de Engelse architect Voysey gekoppeld aan de architectuur van de boerderij Ter Aa, afgebeeld op de kaft van het beeldkwaliteitplan. Zijn zoektocht naar "fitness in architecture" als een voorloper van het latere "form follows function" is tekenend voor een niet dogmatische uitleg van het op dat moment heersende architectuuridoom. Inspiratie om nu in Nieuwer Ter Aa met ontwerpende partijen gezamenlijk te komen tot een nieuwe jaarring. Een buurt met architectuur en een beeldvorming als uitdrukking van deze tijd passend in dit dorp.

In het derde deel worden vanuit de huidige situatie van het dorp referenties gehaald voor materialisering, detaillering, kleurgebruik en structuren. Waarna in het laatste stuk van het beeldkwaliteitplan een aantal stedenbouwkundige en morfologische uitgangspunten worden vastgelegd op basis van het stedenbouwkundig matenplan. Ook worden er een aantal beeldreferenties meegegeven. Deze zouden samen voldoende vrijheid moeten geven om gepast te reageren op de geschiedenis en zo een nieuwe jaarring in de vorm van een coherente buurt met voldoende dorpse variatie te vormen. Uiteindelijk zal het plan moeten ontstaan als samenwerking tussen architect, landschapsarchitect en stedenbouwkundige. Het team zal in collegiaal overleg de plannen toetsen met de betreffende verantwoordelijken bij de gemeente.





Veel wateren, beekjes en rivieren, hebben de naam die Aa, Ae, E, Ee, Ie, of IJ in zich hebben. Dit betekende oorspronkelijk gewoon 'stromend water'. In het Nederlands is Aa door betekenisvereniging meer specifiek een naam voor riviertjes of rivierachtige wateren: waterlopen of beekjes.

## GESCHIEDENIS.

De Aa is een riviertje in het noordwesten van de provincie Utrecht, van oorsprong een zijtak van de Vecht. De Aa begon bij het 1,5 km ten zuidoosten van Breukelen gelegen kasteel Oudaen, een samentrekking van Oud Aa. Van de eerste 2 km van deze oorspronkelijke Aa is niets meer terug te vinden. Kaarten van de cope-ontginningen ten zuidwesten van Breukelen laten zien dat dit deel van de Aa ten tijde van deze ontginningen (12e en/of 13e eeuw) niet of nauwelijks meer aanwezig was. Mogelijk is dit een beweegreden geweest om een kanaaltje, genaamd de Danne, te graven tussen de Vecht bij Breukelen en de Aa. Dit kanaaltje loopt door het centrum van Breukelen van oost naar west en bereikt in de buurt van het treinstation Breukelen het riviertje de Aa. Deze stroomt vervolgens via de buurtschap Oud-Aa naar het dorp Nieuwer Ter Aa. Voorbij dit dorp verandert de naam in Angstel. Deze stroomt door de plaatsen Loenersloot, Baambrugge en Abcoude en mondt uit in het Abcoudermeer.

Stromend door een nat polderlandschap ligt aan deze Aa het dorp Nieuwer Ter Aa, een klein dorp in de gemeente Stichtse Vecht. Het dorp ligt iets ten westen van de autosnelweg A2 en één kilometer ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal. Nieuwer Ter Aa heeft 725 inwoners (2020). Tot Nieuwer Ter Aa worden ook de buurtschappen Oud-Aa en Oukoop gerekend.

Geruime tijd was de parochie Attingahem (Breukelen) de enige in de Vechtstreek ten noorden van Utrecht. Toen later de parochie van Loenen ontstond, kwam de nederzetting Nieuwer Ter Aa daaronder te vallen. In 1138 kregen de gelovigen die woonden bij de rivier de Aa toestemming van de Utrechtse bisschop Andreas van Cuyk om een eigen kerk te stichten.

Bij een vernieuwing van de oude kruiskerk in vermoedelijk het laatste kwart van de 15de eeuw en bij verbouwingen werd baksteen gebruikt. Nog goed bruikbare tufstenen zijn bij die 15de-eeuwse vernieuwing hergebruikt als speklagen in de buitenmuur, die nog goed herkenbaar zijn als grijze banden natuursteen.

In 1583 werd, in vervolg op de Reformatie, in het gebied dat zich tegen de Spaanse koning Filips II had gekeerd, het calvinisme de enige officieel toegelaten godsdienst. De gotische dorpskerk van Nieuwer Ter Aa ging toen over in protestantse handen. In het Rampjaar 1672-1673 heeft de kerk zwaar te lijden gehad.





## MORFOLOGIE.

De kerk ligt in het centrum van het dorpje aan de Kerklaan, zoals al geschreven op een iets verhoogde terp. Rond de kerk is nog de oudste bebouwing te herkennen. Het dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een aantal grotere boerderijen aan de doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie voorbeelden zijn "Aazicht". Een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen deze eerste oorspronkelijke boerderijbebouwing opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. De na de oorlog in de wederopbouw aangelegde woningen en die uit de 60- en 70 jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern.

In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrel zijn ook deze duidelijk afleesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar in hun oorsprong.

Het dorp vindt zijn oorsprong in de vestiging van de eerste kerk in het jaar 1138. Hiervoor is er waarschijnlijk niet echt sprake van een dorpse ontwikkeling. De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is aftekening van een stedenbouwkundig herkenbare clustering. Hiervoor is de situering, met bijbehorende rooilijn en massavorm, eerder een gevolg van de loop van de Aa dan een bewuste planning. Dit zeer informele karakter is overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen tot zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar. Ook is steeds bij het oversteken van de Aa, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, steeds vol zicht op de aanliggende groene achtertuinen, moestuinen en erven.

## PLANNEN VOOR NIEUWBOUW.

Er is nu sprake van een mogelijke nieuwe uitbreiding van Nieuwer Ter Aa achter het bestaande bedrijventerrein en geklemd tussen het voetbalveld, het bedrijventerrein en het riviertje de Aa. Met uitzicht over de polder aan de zuidzijde. De enige mogelijke benadering is met de auto vanaf het bedrijventerrein in een nieuw te vormen toegangsweg aansluitend aan de Ter Aaseweg. Hier zal de weg tussen voetbalveld, bedrijven en de waterloop vallen. Door de ligging van de horecavoorziening met clubhuis en het hoofdveld is een benadering vanaf de Doude van Troostwijkstraat niet wenselijk. Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa. Op de locatie kunnen zo'n vijftig eenheden worden gerealiseerd. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac. In de nu te realiseren uitbreiding zou meer gezocht moeten worden hoe je de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek op kan pakken in een nieuwe buurt. Een buurt met wel weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder de echte, strakke, straatjes van de wederopbouw. We zoeken dus meer diversiteit; meer vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking.





# Grote variatie in architectuur





## VARIATIE ZONDER HERHALING.

In een beeldkwaliteitplan proberen we aanhakingspunten te vinden voor een architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hoe de morfologische uitgangspunten te versterken door een juiste, authentiek, architectonische uitwerking die recht doet aan de omgeving. In zo'n kleine gemeenschap als Nieuwer Ter Aa, die ook nog een lange en dus heel langzaam geëvolueerde groei heeft doorgemaakt, is dit lastig. De kern van het dorp typeert zich hoogstens als een verzameling bouwblokken met een zeer grote variatie. Na de bouw van de eerste kerk tot in de 50-jaren van de vorige eeuw zijn er nauwelijks een vijftigtal woningen gebouwd.

De grotere boerderijen, kerk en villa's van de eerste nederzetting tot de latere verdichting met vaak kleinere woningen. Deze laatste staan zeer afwisselend ten opzichte van de oudere bebouwing. Wel of geen voortuin, aan de weg of juist op een achtererf. Orthogonaal met de oude bebouwing of juist min of meer willekeurig geplaatst.

In architectonische uitwerking zijn de bouwblokken net zo verschillend en is nauwelijks een rode draad of architectonisch archetype te onderkennen. De pragmatische opzet van de grote boerderijen is nog wel het meest opvallend.

De urbanisatieslag die na de 60-jaren is gemaakt is beperkt en omvat een drie tot viertal te onderkennen buurtjes. Zoals veel woningbouwprojecten uit die tijd hebben deze een weinig inspirerende kwaliteit.

Na een aantal bezoeken aan Nieuwer Ter Aa met een rondwandeling door het dorp zijn er wel een paar conclusies te trekken. De aantrekkelijke rommeligheid en kleinschaligheid van het oude dorp is aansprekend. De grote variatie in architectuur, afmetingen en plaatsing van de bouwblokken is tekenend voor het dorp. Alleen in de uitbreidingsbuurten is sprake van een herhaling van architectuur.

## MENSELIJKE MAAT.

Als je dan toch een kwaliteit wilt vastleggen zoeken we die in de referentie naar Voysey, een Arts and Crafts architect. Dit is geïnspireerd door de architectuur van de oudere boerderijen die in en rond het dorp herkenbaar zijn. Hieruit volgt een conclusie die wat ons betreft refereert aan kleur, materiaalgebruik en een spontane architectuur. Verder zie je overal in het dorp een kleinschaligheid terug met wel een drang om de entreegevel voornamelijk te maken. Overal wordt gezocht naar een bijna kneuterige maar aantrekkelijk kleinschaligheid en menselijk maat.

De menselijke maat en de afleesbaarheid in architectuur speelt een cruciale rol. Volkshuisvestelijke uitgangspunten, normen en wetten, duurzaamheid, economische parameters en consumentenwensen neigen naar een verdichte buurt met volumineuze bouwblokken. Zaak is om de sfeer van het oude dorp toch mee te nemen naar de nieuwe buurt.

We willen met een aantal instrumenten toch het gevoel en de uitstraling van het oude dorp raken in de nieuwe buurt. De grote variatie in bouwvolumes en een levendig straatbeeld met veel afwisseling in ervaring van hoogte, situering en afmetingen is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. Zoveel mogelijk wisselende rooilijnen en dorpse zichtlijnen ondersteund door zorgvuldig gekozen groen. Nu is het zaak op blokniveau handvaten te zoeken om deze kwaliteit vast te leggen. Door gebrek aan sturende beelden vanuit het kleine dorp valt dit wat ons betreft uiteen in de referentie met toelichting naar een pragmatisme in de gevelbehandeling verwijzend naar Voysey. Daarnaast een aanzet met een aantal instrumenten om de kleinschalige, menselijke, maat te pakken in de verdere uitwerking van de bouwblokken. Variatie centraal te stellen maar toch een samenhangende buurt te ontwerpen.



*Het Engelse, eind 19e-eeuwse landhuis als een van de bronnen van het Modernisme; uitdrukking van vorm en functie...*

## FITNESS IN ARCHITECTUUR.

Charles Francis Annesley Voysey (1857-1941). Hij bracht het idee van "Fitness"; de geschiktheid van de woning in zijn omgeving en de uitdrukking van eerlijkheid. Voysey was een Engelse architect, meubelontwerper en textiel ontwerper. Voysey's eerste werk was als ontwerper van behangpapier en textiel patronen. Deze eerste ontwerpen in de "Arts and Crafts" stijl. Hij was een van de ontwerpers die begreep en het belang zag van industrieel ontwerp. Hij wordt dan ook gezien als een van de pioniers van de moderne beweging in de architectuur. Een kwalificatie waar hij in die tijd sterk afstand van neemt. Hij vindt dat zijn landhuis architectuur veel meer gedreven werd door de landstaal en gewoontes dan door een academische traditie. Een gedachte die weer terug te voeren is naar de "Arts and Crafts" beweging waarin hij zich beweegt.

Een plattegrond zou een natuurlijk gevolg zijn vanuit de voorwaarden die het gebruik dicteert en alleen eerlijke constructies zou je moeten gebruiken. Voysey geloofde in het gebruik van de principes zonder een dogmatische toepassing en te vervallen in kopiëren.

Voysey's ontwerpen voor toegepaste kunst, meubilair, textiel, keramiek en grafisch design werden toegepast in zijn eigen bouwkundige ontwerpen of werden als ontwerp verkocht aan derden. De ontwikkeling van deze ontwerpen volgt een ontwikkeling die ook zijn architectonische ontwerpen doormaken. Met in de beginperiode nog veel invloeden van de Gotische patronen en verwijzingen. Later is er sprake van een simpele elegantie, voor al in zijn meubelontwerpen, die terugvallen op de innerlijke schoonheid van de hoge kwaliteit toegepaste materialen.

In 1888 krijgt hij zijn eerste daadwerkelijk uitgevoerde opdracht een verbouwing van een cottage, uitgevoerd in schuin liggend metselwerk van dunne steentjes, grof gecementeerd en crèmekleurig geschilderd. Door de ambachtelijke en eenvoudige manier waarop Voysey het ontwerp uitvoert krijgt het een eigen esthetiek. De grove cementering en de simpelheid en informele uitdrukking van het ontwerp maken het een revolutionair idee voor een herenhuis.

Dit cementeren en het gebruik van gekleurde muurverven en een voorkeur voor simpele vormen zal karakteristiek worden voor zijn werkwijze. In zijn eerste grote opdracht, The Orchard, een huis voor zichzelf en zijn vrouw, kan hij deze werkwijze volledig tonen en ontwerpt hij ook alle verplaatsbare onderdelen zoals meubilair, tapijten en keukengerei.

Veel van zijn ontwerpen zijn beschilderd met pastelkleurige muurverven. Kozijnen in verschillende tinten mintgroen, terracotta en mosterdgeel. Hij heeft in zijn ontwerpen duidelijk afstand genomen van klassieke vormen en ornamenten. Zijn huizen refereren in materiaal wel duidelijk aan de klassiek Engelse landhuizen en ook zijn gigantische daken zijn terug te voeren op de Engelse traditie. Alleen weet Voysey ze in een voor die tijd moderne en revolutionaire wijze in te zetten. Heel af en toe ontwerpt hij een utilitair gebouw zoals de Sanderson wallpaper factory, later bekend als Voysey House. Een voor die tijd uiterst functioneel ontworpen fabriek. In dit ontwerp werden ook nieuwe materialen toegepast als glazen bouwstenen.

Voysey inspireerde ook andere in zijn tijd. Als grondlegger voor het Nieuwe Bouwen; vorm volgt functie maar ook een meer eclectische opvolging die een kwaliteit kunnen zijn voor het plan Nieuwer Ter Aa.





## ZOEKEN NAAR IDENTITEIT.

De beeldkwaliteit in het plan Nieuwer Ter Aa kan dan ook geïnspireerd zijn op het werk van deze pionier van het Nieuwe Bouwen het hoeft geen kopie of een eclectistische poging te zijn door zo dicht mogelijk bij zijn uitgangspunten te blijven. Wat juist interessant is hoe de kwaliteiten van toen hun weerspiegeling krijgen in de architectuur van deze buurt. Het doorborduren op gevels die refereren aan dertiger jaren woningen en classicistische stijluitsgangspunten willen we vermijden.

Het gaat om twee vragen. Enerzijds wat maakt dat deze nieuwe wijk later leesbaar is als een jaarring van deze tijd. Hoe kijken we over een aantal jaren terug naar de buurt. Wat is de identiteit, wat maakt het een Utrechtse dorpsuitbreiding en wat vertelt het over deze tijd. Het zou geen kopie moeten zijn van wijken die we de afgelopen twintig jaar gebouwd hebben in navolging van de ideeën van Krier. Anderzijds is het een zoektocht naar wat mensen wel aanspreekt in deze replica-architectuur.

De zoektocht naar de warmte en kwaliteiten van een historiserende architectuur gekoppeld aan de verworvenheden en uitdagingen van deze tijd. Aanpasbaar bouwen, demografische wijzigingen, duurzaam bouwen en diversiteit. Een heel belangrijke component in deze acceptatie door de toekomstige bewoner is de vertrouwdheid van het archetype. Te drastische afwijking van zowel vorm, uitdrukking als wel materiaaltoepassing zorgen dat er geen herkenning meer is. Voor de bewoner is het eigen huis met haar herkenbaarheid belangrijk. We willen gezien worden als individualisten en ons huis is daar een afspiegeling van.

Als belangrijk component van kwaliteit nemen wij herkenning van het traditionele materiaal, de baksteen. Door een keuze vooraf van een complementair kleurenpallet als uitgangspunt voor mooie handvorm stenen willen we dit verankeren. Een tweede onderdeel is de ambachtelijkheid die uit de verwerking van materialen komt. Dit staat of valt met een goede en mooie verwerking en op elkaar afgestemde detailleringen. Hiervoor willen we een aantal mogelijke varianten aangeven voor bijvoorbeeld; diepte van neggen, manier van overspanningen maken, dakrand details en aandacht op entreepartijen.





## BEELDKWALITEIT.

Op zoek naar een architectonische uitdrukking die enerzijds zijn wortels heeft en aansluit bij de traditie van het dorp Nieuwer Ter Aa en anderzijds een exponent is van de huidige tijd.

De beeldkwaliteit wordt in sterke mate bepaald als een reactie op omgevingsreferenties en de historische context. Er wordt voor het plan geen historiserende beeldkwaliteit nagestreefd maar een uitdagende betrekking van historische stijlmiddelen in hedendaagse woningbouw. Kenmerken uit de context is het rijke geschakeerde beeld van panden, diversiteit aan dakvormen, sterk verspringende rooilijnen, bijzondere dorpse wegprofielen en een gevarieerde gevelplastiek. Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan zijn interpretaties van deze ingrediënten. De context wordt waar mogelijk gevonden in historische panden in Nieuwer Ter Aa en het dorpse karakter van plaatsen in de omgeving als Baambrugge en Abcoude.

## CONTEXT | OPENBARE RUIMTE.

Voor deze nieuwe woonbuurt geldt nog sterker de historisch context in stedenbouwkundige zin als in architectonische zin. De noordwestelijke grens wordt gevormd door het bestaande dorp. De oostelijke zijde wordt sterk gekenmerkt en voor een deel gedomineerd door het bestaande industrieparkje en het plaatselijke voetbalveld. Daarachter loopt de A2 die voor een stevige geluidbelasting zorgt. Aan de zuidwestelijke zijde vormt de uitbreiding de aansluiting met het landelijk gebied en een nieuwe dorpsrand. De nieuwe buurt is een substantiële uitbreiding van het dorp en bepaald aan de zuidelijke zijde voor een groot deel het toekomstige karakter en vormt aan die zijde een nieuwe dorpsrand.

De architectuur wordt daarbij in deze wijk ondersteund door een heldere en knusse ontsluiting met mooie dorpse profielen met een doorzicht naar de gemeenschappelijke hof. In de buurt is doorzicht naar de Aa en naar de weidse omgeving aan de zuidkant. Straten die uitnodigen te lopen en de auto op de tweede plaats zetten. De beperkte breedte van de rijweg dwingt de auto naar de toegewezen ruimte en houdt de straten autovrij. De bestaande bomen, en de nieuwe groen- en slotenstructuur, zijn zoveel mogelijk opgenomen en ingebed in de buurt. De hoofdstructuur wordt gevormd door een

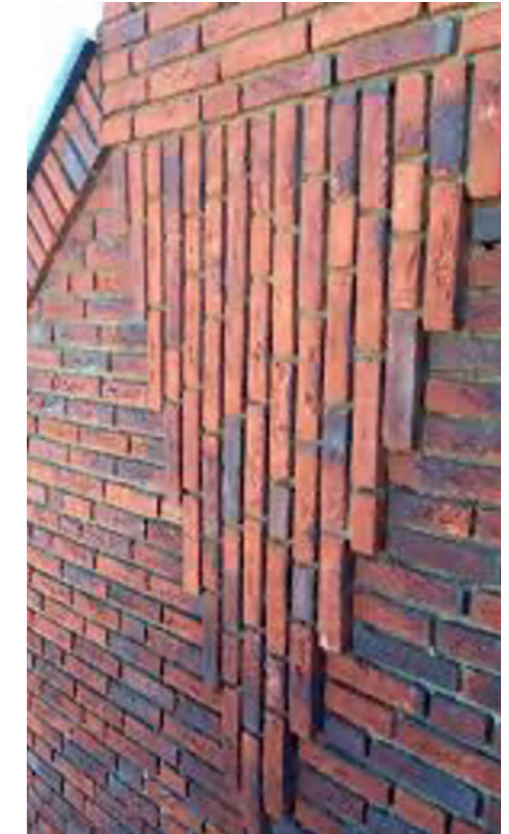
gemeenschappelijk centraal hof. Overgangen naar de randen van het plan zijn natuurlijk en ogen door het aanwezige water als altijd aanwezig geweest. Deze sterke groene structuur geeft de mogelijkheid een meer informelere benadering van de architectuur te kiezen. Architectuur zal zich op een terughoudende manier voegen in het groene kader.

## MATERIALISATIE.

In aansluiting op de omgeving en met name op de bestaande dorpse architectuur van Nieuwer te Aa, domineert in deze visie het materiaal baksteen. De vaak bijzondere verbanden, versieringen en diverse ambachtelijke metselwerktoepassingen van panden in de omgeving vormen een sterke inspiratiebron voor het toepassen van gecombineerde metselwerkverbanden, ambachtelijke details, textuur van materialen en in gevels en voegen bij de uitwerking van de nieuwbouw.

Om een samenhangend beeld te krijgen zal voor een terughoudend kleurenpalet gekozen worden en beperkt aantal verschillende, kleuren stenen, toegepast worden. Wisseling in verband en daarmee in textuur zal meer als middel ingezet worden om subtiele verschillen te krijgen. Onderscheid in kleur hoeft niet contrastrijk te zijn maar juist organisch en vanzelfsprekend. Het kleurenpalet van de buurt en met name het wonen aan het park, zal een duidelijke eenheid uitstralen zonder overal dezelfde steen en kleur te gebruiken. De tintverschillen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Hierbij is de leidraad; samenhang in diversiteit. Om het in het bestaande dorp veelal horizontaal karakter dat op blokniveau wordt gevormd door veel lage goten. Om dit te benaderen kiezen we voor een opbouw in de hoogte die voor een groot deel van de woningen bepaald wordt door een verdiepingshoge plint. In combinatie met wisselende goothoogtes zorgt dit voor een extra horizontale lijn. In deze plint zal waar mogelijk met houten luiken deze plint worden benadrukt.

Overige materialen worden terughoudend toegepast, zijn hooguit ondersteunend in het totaalbeeld en zijn bij voorkeur materialen die mooi verouderen.







Baksteen Rood



Baksteen Licht bruin



Baksteen Licht oranje



Baksteen Wit gekeimd



Hout berging



Houten luiken

## MATERIAALGEBRUIK.

HWA en dakgoten:

Kozijnen:

Timmerwerk dakoverstekken:

Luiken:

Bergingen:

Pannen:

Voordeuren:

Huisnummers en voordeur lamp:

Zinken pijpen, zinken mast- of bakgoot

Hout met voldoende profilering

Houten plaatmateriaal met schilderwerk (bijv. multipaint o.g.) blind verwerkt

Hout in kleur geschilderd

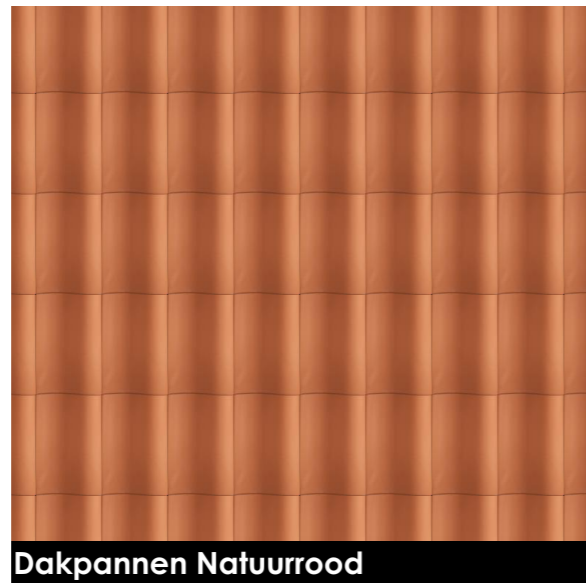
Fijn bezaagd hout in tint geschilderd

Gebakken pan in twee kleuren

Houten deuren in aantal varianten en kleuren

Keuzeoptie voorleggen aan kopers van drie varianten voor nummer en armaturen







## KENMERKEN.

Om de samenhang met de omgeving te garanderen is gekozen voor traditionele, dorpse, stedenbouwkundige principes; wonen aan een hof en wonen aan een lint (straat).

Hier toont de architectuur zich als een vertaling van traditionele vormen en verhoudingen die horen bij dorps wonen. Hierbij gaat het uitdrukkelijk om een eigentijdse interpretatie, niet om een dwingende navolging, maar nooit zonder het herkenbare dorpse karakter en bekende archetypes uit het oog te verliezen. Binnen de gekozen soberheid en terughoudendheid zal de individuele uiting die zo typisch dorps is bewaakt worden. Iedere blok heeft eenzelfde taal, dialect, maar vormt steeds zijn eigen verhaal. In deze verhalen zal de plek waar de woning staat, de zichtlijnen, het doorkijkje, steeds een eigen woord hebben. Aandacht moet gaan naar alle gevels; ook de naar de openbare ruimte toegekeerde zij- en achtergevels en de tuinafscheiding zullen ontworpen worden en integraal onderdeel zijn van het woningontwerp.

Dakranden worden uitgesproken vormgegeven met overstekken en uitgetimmerde goten. Een metselwerk versiering in de vorm van fries, muizentand en vlechtwerk, op de overgang van topgevel naar pan. De eerdergenoemde verdiepingshoge plint als verbindend element. Dakkappelen en aanbouwen worden integraal mee ontworpen en zijn ook uitgangspunt voor latere beoordeling en toepassing.

## BEELDKWALITEIT.

De woningen van het plan moeten een informele setting hebben. Verspringende rooilijnen, goothoogtes en kleine verdraaiingen langs het wegprofiel ondersteunen dit. De massa's zijn om volkshuisvestelijke redenen vaak rijziger als de woningen in het bestaande dorp. De moderne ontwikkeling, op relatief smalle kavels, vraagt vaker om een massa van twee lagen met kap. Om dit beeld te doorbreken streven we voor om het accent op de onderste laag te leggen. Dit kan met de eerdergenoemde verdiepingshoge plint of een aanzet met spekbanden, luiken en dergelijke een belangrijk instrument zijn. De hoge kappen worden voorzien van ruime uitgetimmerde overstekken in een lichte kleur. De informele setting wordt benadrukt door de toepassing van topgevels in

het straatbeeld en de aandacht aan zijgevels en in het straatbeeld meewerkende achtergevels. In een terughoudend kleurenpalet zal gezocht worden naar variatie. Metselwerkverbanden kunnen afgewisseld worden om textuur verschillen aan te brengen en zo kleurschaduwen en details toe te voegen.

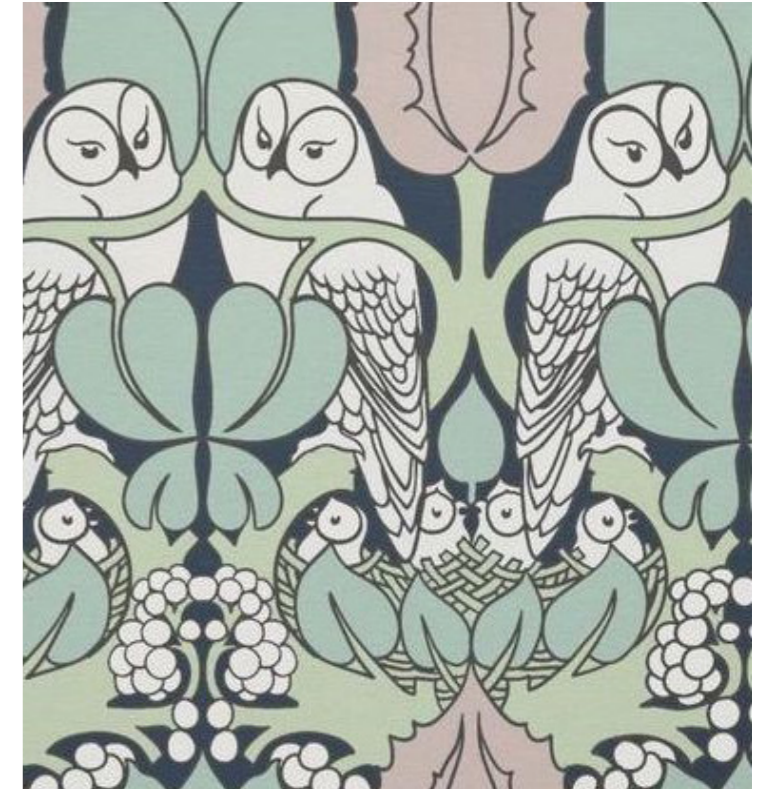
De translatie van de historische architectuur naar een voor deze nieuwe buurt kenmerkend beeld en toevoeging van een nieuwe jaarring; de zoektocht naar een eigen karakter, zal de woningen moeten verbinden. Er moet als het ware een gereedschapskist ontstaan die verbindt en binnen de verbinding zorgt voor variatie. De geprononceerde topgevels worden benadrukt door grote getimmerde overstekken maar ook door een kloek raam op de zolderverdieping. Dit wordt vaak onderstreept door een ander metselverband. Kortom er gaat veel aandacht uit naar de driehoek onder de kap. Bij een aantal woningen wordt dit beeld soberder en vervangen door een erker op de begane grond met daarboven bijvoorbeeld een in hout gedetailleerd balkon op de slaaplaag. De erker als pronkstuk van de woning. Dit soort verticale accenten doorbreekt op een lager woningniveau het horizontale karakter van de straat. Zijgevels en naar de openbare weg gekeerde aanbouwen zullen voor minimaal 20 % gevelbreedte uit gevelopeningen bestaan. Extra aandacht gaat uit naar de woningen die aansluiten op het stroomgebied van de Aa. Naast de extra aandacht voor de zijgevels die grenzen aan het openbaar gebied zullen ook de achtergevels vormgegeven moeten worden als zichtgevel zodat het karakter vanuit de Aa, maar ook vanaf het binnenhof, bewaakt wordt.

Er moet in bijna ieder blok sprake zijn van een

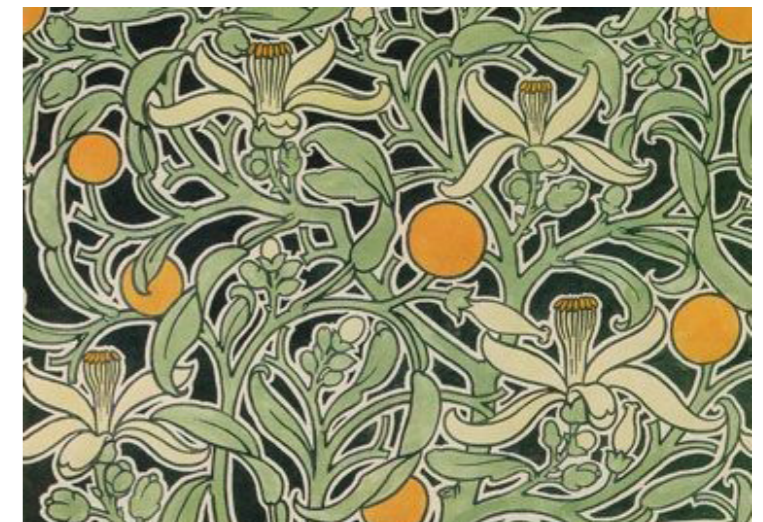


duidelijke, bijna klassieke, gelaagdheid in de verticale opbouw van de massa; plint, lijf, fries (in de vorm van de goot) met daarop een forse kap. De wisselingen over deze elementen zijn op een plezierige manier benadrukt door kleur, metselwerkverband, textuur en gootlijsten.

Door bij een deel van de woningen de kozijnen op de slaaplaag een lagere onderdorpel aanzet te geven dan gebruikelijk ontstaat een meer wisselend straatbeeld. Dit zorgt er visueel voor dat de ruimte tussen de bovenkant van de begane grond kozijnen, vaak vergezeld van luiken, substantieel verkleind. De in het bouwbesluit geëiste minimale doorvalhoogte wordt opgelost door een doorvalbeveiliging of een extra kalf. Mede door toepassing van de verdiepingshoge plint lijken de meeste woningen breder dan ze zijn. Individuele raamvoering is echter waar mogelijk verticaal en herhalend. De verwantschap van deze kozijnen met die op de begane grond is altijd duidelijk. Waar mogelijk zal in een bouwblok gebruik gemaakt worden van houten luiken links en rechts naast de kozijnen in de plint om het horizontale en individuele karakter te benadrukken. Ze hebben per blok een individueel kleur. Maar in de buurt is het geheel van de woningen herkenbaar als een organische ensemble met een duidelijke familieverwantschap. Keimwerk, in een vergrijsde kleur, is als uitzondering op de regel op een beperkt aantal plaatsen toegestaan evenals een accent met een rieten kap. Ontwerpen van keramiek en muurpapier zijn een referentie voor het kleurgebruik van Voysey in zijn architectuur. De gekozen natuurtinten in alle tonen grijs voor kozijnen en ornamenten geven een heel eigen karakter aan het gebouw en toegepast in de buurt Nieuwer Ter Aa geeft dit een eigen karakter en samenhang.



Inspiratie kleuren schilderwerk







Massa's zijn een schematische weergave van een mogelijk eindresultaat





Conceptbeelden waarin symbolisch de beeldkwaliteit eisen zijn aangegeven







## ACCENTEN EN AANDACHT IN ARCHITECTUUR.

Op een aantal plekken wordt extra aandacht gevraagd omdat hier een bouwblok op een cruciale zichtlijn of positie in het plan staat. Hier kan op kleur, dakafwerking of kapvorm dan wel met een architectonische verbijzondering aandacht worden gevraagd. Ook is op een aantal plaatsen sprake van een tweede voorgevel. Op deze punten zal ook de zijgevel behandeld moeten worden als zichtgevel. Accenten in de woningen kunnen hier het horizontale karakter en eventuele plint doorbreken door een raam of erker over twee verdiepingen. In de twee appartementengebouwen vraagt dit om extra aandacht voor de zijde aan het gemeenschappelijke gebied door balkons, loggia's en raamvoering met aandacht te ontwerpen.





## TUINAFSCHEIDINGEN.

In het plan wordt door de landschapsarchitect beukenhaag en 50% zogenaamde gemengde haag beschreven, op de bijgevoegde situatie worden de hoogteverschillen aangegeven. Zo'n gemengde haag heeft meerdere soorten, bijvoorbeeld: liguster, meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk en/of vlierbes. De overgang van lage beukenhaag naar hoge beukenhaag moet enerzijds zorgen voor voldoende privacy in de achtertuin maar anderzijds ook voor voldoende openheid vanuit het straatperspectief. Op een aantal plaatsen is een bouwkundig oplossing nodig om een afwisselend beeld te krijgen. Aan de binnenzijde van het hof is sprake vanuit het openbare toegankelijke gebied van zowel een achterzijde situatie als een voorgevel situatie. De achterzijde van de rijwoningen zullen de bergingen en de toegangspoorten met de overblijvende reststukken ontworpen moeten worden als kwalitatieve erfafscheiding gezien vanaf dit hof, bergingen rijwoningen 200mm van achtergrens plaatsen zodat ruimte ontstaat om hekwerk met hедера achter de berging langs te plaatsen. De appartementen en de zorgwoningen (gebouwde voorziening). De achterzijde van de vrijesectorwoningen worden uitgevoerd in een groen afsluiting in de vorm van een haag met toegangspoorten. De bergingen en toegangspoorten tot de privétuinen worden uitgevoerd in een bij het kleurgebruik van de wijk passende tint beits als deze van fijn bezaagde delen worden vervaardigd. Als ze in metselwerk worden uitgevoerd worden ze in kleur van de plint van de bijbehorende woningen gemetseld. Genoemde middelen worden ontworpen en zijn onderdeel van een welstandstoets. Geen gaaspoort of standaard blankhouten berging toepassen. Doorlopende horizontale lijn over de buurtpanden.





## INTRODUCTIE VAN EEN PLINT.

In Nieuwer Ter Aa zijn in het verleden woningen gerealiseerd met een grote diversiteit aan volumes en verschijningsvormen. Kenmerkend is dat bij veel van deze woningen de kap laag aantakt. Zowel in het formele als in het informele gedeelte zullen diverse woningen worden gerealiseerd met zo'n (gedeeltelijk) lage goothoogte. Dit is niet overal mogelijk of wenselijk. Zo zullen de woningen langs de openbare zitgelegenheid zich juist rijziger presenteren. Een ander voorbeeld zijn de rijenwoningen, waar vanwege geluid een bouwvolume met twee lagen en een kap gewenst is. Door de introductie van plinten, soms verdiepingshoog, erkers en veranda's worden geveloppervlaktes verkleind waarmee aansluiting wordt gevonden bij de dorpsmaat. De uitwerking en vormgevende principes van deze markering worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. De metselwerktypen hebben een referentie met het oude dorp en liggen in karakter en kleur dicht bij elkaar. Op blok niveau wordt gezocht naar een voornamelijk verticale raamvoering. Hierbij zal sprake moeten zijn van individuele architectuur en gevelindeling per woning als reactie op oriëntatie en ligging. Wel met een gemeenschappelijk familiaal idioom voor zover daar sprake van kan zijn in architectuur; een buurt als eenheid, als een nieuwe jaarring. Verdere uitwerking en detaillering ecologie en bezonning worden op basis van onderstaande uitgangspunten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. De in de massastudie aangegeven rode puntzone wordt verder uitgewerkt in het architectonisch ontwerp. De keuze voor een opdeling in hoogte moet herkenbaar zijn in het plan, dit kan in een afwisseling van diverse uitwerkingen subtiel, dorps, in afwijkende kleur, door metselwerkverband of plintlossen.





# Plintvorming voor menselijke maat





## STEDENBOUWKUNDIGE DETAILLERING.

Het plan vraagt in haar kwaliteit om een zorgvuldige stedenbouwkundige detaillering. De voorbeelden geven wel aan dat er individuele woningen komen met een eigen beeld in een familiaal architectuurdomein. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een wisseling in positie, nokhoogte en richting en wisselende goothoogtes.

In het eerste plaatje een verbeelding van het bergingenblok en ombouw van de trafo op de zuidoosthoek van het plan. Dit vraagt om een verkleining van de massa door bijvoorbeeld de toepassing van een kap en een mogelijkheid tot ontmoeten. De trafo zal voor zover mogelijk worden opgenomen in de architectonische uitwerking van het blok. Deze uitwerking is een antwoord op de pergola bij de middelste rij met woningen. Hier zal de voorgestelde Delftse stoep worden verbreed en voorzien van een architectonische verbijzondering.

Het tweede beeld geeft de achterzijde van de woningen aan de Aa weer. Deze woningen krijgen een tweede voorgevel aan de rivier. Deze zijde vraagt om een aantal verbijzonderingen om het beeld vanaf de rivier de nodige rijkdom te geven. Denk hierbij aan erkers, balkon en dergelijke. Het totaalbeeld zal in morfologische zin moeten passen bij de bijzondere kwaliteit van de Aa. Dit vraagt om een aantal goten tot de eerste laag door te trekken en om een gevarieerde massaopbouw. Nadruk komt hierbij op de drie woningen rond de openbare ruimte aan de Aa. Twee woningen flankerend aan de ruimte en de vrijstaande woning aan de overzijde van de straat op de kop van de binnenhof.

De ambitie is hier bomen van de eerste categorie aan te planten, zo dicht mogelijk op de Aa. Met deze begeleiding van groen wordt de loop van de Aa als stroomrug benadrukt. Op het dijklichaam worden houten poorten ten behoeve van de inspectie door het waterschap gepland. Deze sluiten aan op de erfafscheidingen een haag in de privédeel van de tuinen. Het dijklichaam zelf blijft vrij van opgaande begroeiing en wordt aangeplant en onderhouden als extensief gemaaid bloemen- en grasland. Het vierde beeld geeft aan dat het doorzicht vanuit de route langs het voetbalterrein voldoende open is om het zicht naar de polder, langs het bergingenblok, te ervaren.





## DORPSRAND.

De eerdergenoemde inrichtingsprincipes samen met het gegeven van de geluidsbelasting vormen uitgangspunt voor de bebouwing van de nieuwe dorpsrand. De gevraagde representativiteit wordt in de eerste plaats beantwoord door de woningen met de voorzijde aan deze overgang naar de polder te plaatsen. De beelden geven een idee hoe dit zich kan ontwikkelen. Daarbij worden de rijwoningen driemaal voorzien van een topgevel en dus een nokverdraaiing. Op deze plaatsen wordt ook de goot verlaagd tot de vloer van de eerste verdieping. Per rij wisselt zowel de nok- als de goothoogte. Ook wordt het vormgevingsprincipe met de plint afgewisseld met een veranda aan de voorzijde. Het geclusterde bergingenblok wordt gedeeltelijk voorzien van een pannendak en kent in uitwerking een hoge kwaliteit. De eerste woning aan de Aa zal hier een zichtgevel krijgen en een lage goot. De mogelijkheden tot parkeren worden hier tot het minimum beperkt.





## VERDIEPINGSHOGE PLINT.

Om het horizontale beeld van het dorp Nieuwer TerAa verder te benaderen zonder veellagekappen wordt een plintlaag voorgesteld. Bij een groot deel van de woningen wordt de begane grondlaag in een donkerdere kleur metselwerk uitgevoerd als de slaaplaag. De horizontale plintwerking wordt benadrukt door het toepassen van houten luiken in de plintlaag of juist op de slaaplaag. Om een aantal accenten te krijgen kan afgeweken worden van deze plint en de keuze vallen op een monoliet in één kleur metselwerk of voor keimwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een palet van rood tot crème, afgezien van de keimwerken. Hierbij wordt uitgegaan van een rustieke steen, genuanceerd in rustige kleurnuances. Woningen in een keimkleur worden alleen als uitzondering en dus terughoudend toegepast. Bij de keuze voor deze gevelbehandeling zal ontwerper zich steeds bewust zijn van accentwerking in een dorpsrand.

## VARIATIE IN GOOTHOOGTE.

De gewenste beeldvorming en gewenste afwisselende architectuur vraagt onder andere om een stevige variatie in kapvormen, goothoogte en nokrichtingen. Dit staat in de basis op spanning met de gevraagde volkshuisvestelijke producten. Twee lagen met kap is enerzijds een vanuit marketing gewenst product en anderzijds is deze bouwvorm aan de zuidzijde ook nodig om de aanwezige geluidsproblematiek op te lossen. Nieuwer Ter Aa laat een gevarieerd beeld zien met een beeld van verspringende rooilijnen en goothoogten. Deze geven het straatbeeld op veel plekken een horizontaal karakter met op een lager schaalniveau een verticale raamvoering. Omdat om de eerdergenoemde redenen hier de goot op de tweede verdieping overheerst en niet overal mogelijk en wenselijk om bouwkundig een lage goot te maken wordt een plint van om en nabij een bouwlaag voorgesteld. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid om met dit middel de hoogte op te delen in tweeën en geeft dit een extra instrument om naast de wisselende goothoogtes te spelen met variatie in hoogte.



Waterloop op overgang buitengebied



Mogelijke plintvorming



Verspringende rooilijnen

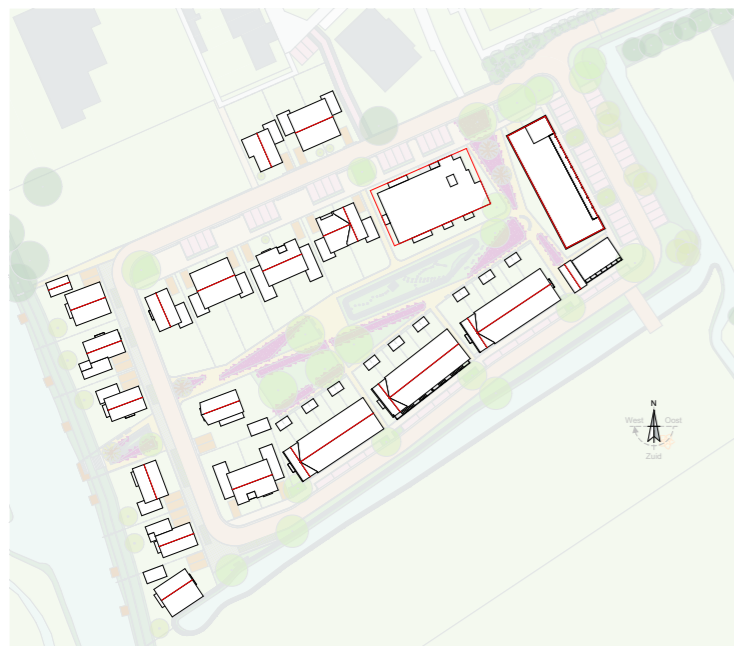


## GOOTHOOGTEN.

We streven naar een zo divers mogelijk architectonisch beeld waarin het daklandschap een belangrijke rol speelt. In het bestaande dorp zijn veel woningen met lage kappen. In de moderne markt is dit lastiger te realiseren en zal de lage goot maar beperkt kunnen worden toegepast. Daarbij komt dat de geplande rijwoningen door de hoge geluidsbelasting in twee lagen en een kap uitgevoerd moeten worden om het binnengebied en buitenruimtes te vrijwaren van een te hoge geluidsdruk. Om dit beeld te compenseren wordt wel gezocht naar veel wisseling in goothoogte. Dit zal samen met een verspringende rooilijn zorgen voor een gevarieerd en dorps beeld. Hiervoor zijn een aantal goothoogte vastgesteld. De toepassing van PV-panelen in het schuine dakvlak zal zodanig zijn dat altijd een geometrisch figuur wordt gelegd in de vorm van een rechthoek of lijn. Op het dakvlak van een tweekapper altijd een symmetrisch beeld creëren.

## NOKRICHTINGEN.

De twee appartementenblokjes hebben een bovenste daklaag waarin gewoond wordt. Om bij dit sociaal programma betaalbare en goede woningen te krijgen wordt gekozen voor een nagenoeg verticale gevel van gebakken pannen. In het plan wordt bij de overige woningen gespeeld met de nokrichtingen zodat dit samen met wisselende goothoogte en verspringende rooilijnen en verdere variatie brengt.





# Van prominente voorgevel naar lage kap







Variatie in goothoogte



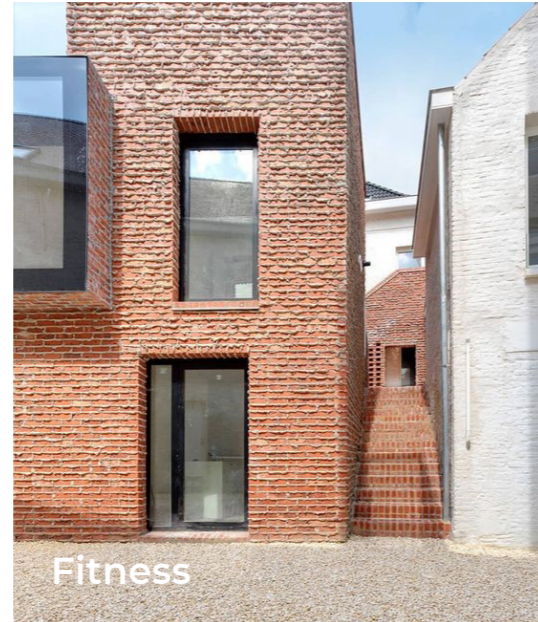
Plint in de vorm van pergola



Spel van verschillende hoogte en rooilijnen



# Beeldreferenties architectuur



Fitness



Element rijzige architectuur



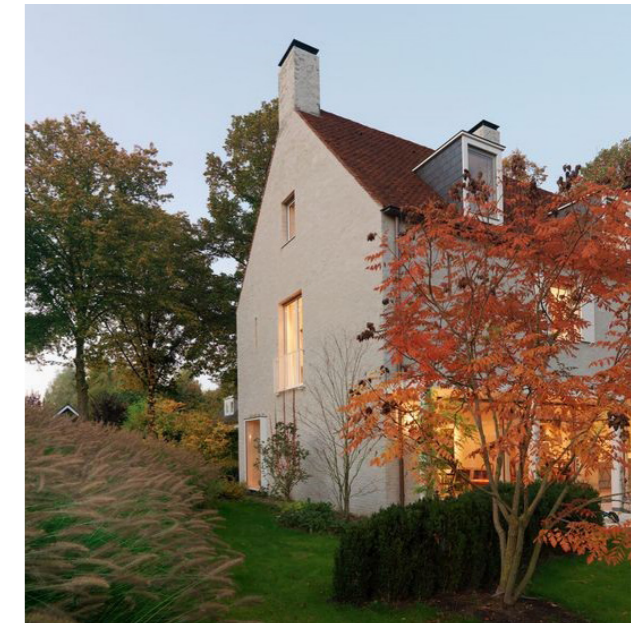
Rijzige kappen



Luiken en pergola



Fitness in plaats van classicisme



Vrijstaande woning aan 't Hof



Fitness





# Beeldreferenties plintwerking



Negge als plint



Verband als plint



Kleur als plint



Pergola als plint



# Beeldreferenties luiken & overstekken





# Nieuwer Ter Aa

*stedenbouwkundig plan*



De Aa is een riviertje in het noordwesten van de provincie Utrecht, van oorsprong een zijtak van de Vecht. De Aa begon bij het 1,5 km ten zuidoosten van Breukelen gelegen kasteel Oudaen; een samentrekking van Oud en Aa. Stromend door een nat polderlandschap ligt aan de Aa het dorp Nieuwer Ter Aa, een klein dorp in de gemeente Stichtse Vecht. Het dorp ligt iets ten westen van de autosnelweg A2. Nieuwer Ter Aa heeft ongeveer 705 inwoners (2022).

#### **Morfologie bestaande dorp.**

Het oorspronkelijke dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een kerk en een aantal grotere boerderijen rond het knooppunt van doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie panden uit die tijd zijn "Aazicht", een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen de eerste oorspronkelijke boerderijen opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. De na de oorlog in de wederopbouw aangelegde woningen en die uit de '60- en '70-jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern. In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrelgrootte zijn ook deze duidelijk leesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar als product van hun tijd. Dit laat zich vertalen in beeld, structuur, positionering en als afspiegeling van een volkshuisvestelijke trend in de tijd.

#### **Structuur, parcelering en positionering.**

Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige opzet van het dorp wordt gekarakteriseerd door de initiële positie van de oudste bebouwing en de latere, quasinonchalant en ad-hoc gepositioneerde opvulling en verdichting. Het dorp vindt zijn oorsprong in de vestiging van de eerste kerk in het jaar 1138. De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is herkenbaar in de stedenbouwkundig clustering. Hierbij speelt de Aa een bindende rol. De eerste hoeve lagen aan de loop van Aa. Langzaam wordt dit riviertje opgenomen in het dorp. Ook nu is de rivier met een aantal aanpalende groene ruimtes, naast de kerk, de belangrijkste vormgevende factor. De grillige loop van de Aa wordt gevolgd door de bebouwing en de groene ruimte. De verspringing van de rooilijnen ontstaat, naast de eerdergenoemde invullingen tussen de oude boerenerven, voornamelijk door de loop van de Aa. De eerste echte straatstructuur ontstaat aan de Dorpsstraat. Ook hier is de situering met bijbehorende rooilijn en massa's vaak eerder toeval, gedeeltelijk het gevolg van het stroomgebied, dan het gevolg van bewuste planning.





Dit informele karakter is in het oude gedeelte van het dorp overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen, zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar komt hier voor. Ook is steeds bij het oversteken van het water, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, vol zicht op de aanliggende groene zij- en achtertuinen, moestuinen en achtererven. De latere buurten -jaarringen- hebben een veel formeler karakter in stratenpatroon en positionering. Ook is hier veel meer sprake van herhaling dan van variatie.

### Een nieuwe jaarring.

De nieuwe uitbreiding van Nieuwer Ter Aa achter het bestaande bedrijventerrein is ingeklemd tussen het voetbalveld, het bedrijventerrein en het riviertje de Aa. Met aan de zuidzijde een weids uitzicht over de polder. Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa. Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid voor het realiseren van een zorggebouw. Doordat er maar een zone is die in aanmerking komt als hoofdtoegangsweg ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac.

De buurt zal een aantal kwaliteiten en kenmerken combineren die te herkennen zijn in het dorp. Het informelere, vrijere en meer toevallige morfologische karakter van het oude dorp als beeld voor de vrijesectorwoningen en in het bijzonder voor de woningen aan de Aa. Deze zullen deze bijzondere ligging ook verbeelden in de later uit te werken architectuur. Hierbij is de gevel aan de Aa is minstens zo belangrijk als de straatgevel. Het meer formelere karakter van de latere uitbreidingen van Nieuwer Ter Aa is terug te zien in de blokjes met rijwoningen en de twee appartementengebouwen. Zo wordt de herkenbare structuur van het bestaande dorp gebruikt voor de nieuwe uitleg. De overlapping van de twee sferen is herkenbaar in de bebouwing aan het noordelijke deel van de ring.

In de zo te realiseren uitbreiding komen de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek van het oude dorp terug. Met een duidelijk herkenbare familiale architectuurstijl ontstaat een buurt met weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder echt strakke straatjes van de uitbreidingen van de wederopbouw. Plaats dus voor diversiteit in beeld en vorm. Vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking. Een nieuwe jaarring aan het dorp.

De cul-de-sac ontsluiting voor autoverkeer is helder en wordt op voetgangersniveau op meerdere plaatsen doorkruist om goed aan te sluiten op het dorp. De inrichting van deze ontsluiting is zo vormgegeven dat de voetganger, de spelende kinderen en bewoner zich veilig voelen en het primaat hebben. Ruimte voor wandeling, verpozen en spel. Hierbij zijn parkeeroplossingen gekozen om dit verder te ondersteunen.





Voorbeeld hiervan is de bundeling van een groot deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers tussen het appartementengebouw en de bedrijven aan de oostzijde. Hierdoor blijft een groot deel van het verkeer vooraan in de wijk. Ook het eenzijdig langsparkeren met een versmalde rijbaan aan de zuidzijde ondersteund deze gedachte.

### Kwaliteiten.

In de buurt zijn drie belangrijke kwaliteiten terug te vinden die het oude dorp karakteriseren. Het zicht aan de zuidzijde op de polder over het weidse landschap met de nieuw aan te leggen brede waterloop als natuurlijke overgang. Een nieuw te introduceren binnenhof als verblijfsgebied en gemeenschappelijk tuin met een wat meer privé-karakter als de openbare ruimte. Deze binnenhof refereert aan de vele groene ruimten rond de Aa.

De twee morfologische te onderkennen varianten in het oude dorp; formeel en informeel, worden teruggebracht in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt. De ligging voor een deel van de buurt aan de Aa; het meer informele deel. De rijwoningen en appartementen als het meer formele deel. Informeel als het oude dorp, meer formeel als de latere uitbreidingen.

Deze kwaliteiten kunnen voor alle bewoners van het dorp als rondgang ontsloten worden door de introductie van nieuwe wandelmogelijkheden en het stimuleren van ontmoeting. Hierbij is het binnenhof een katalysator voor de wandeling. Het informele deel aan de Aa ondersteund samen met de uniforme behandeling van het dijklichaam aan de cultuurhistorische leesbaarheid van de Aa. Leesbaar als een nieuwe toevoeging met het informele karakter en positionering op het perceel van de oude bebouwing aan de Aa. Door de inrichting van de dijk die juridisch gezekeerd wordt blijven de privétuinen op voldoende afstand om het weidse beeld van de rivier niet de storen.

Er is aan de dijk contact mogelijk met de Aa door een belangrijke openbare ruimte aan de waterkant met bankjes en een steiger. Ook is aan een van de voetgangersroutes een plaats voorzien om een aansluiting te maken op een toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de rivier door middel van voetgangersbrug of trekpontje. De binnenhof refereert ook aan het karakter van het oude dorp met de grote erven en kan gebruikt worden als gemeenschappelijk hof. Deze groene ruimte is aangesloten op de genoemde verbindingen en maakt zo onderdeel uit van de groene structuur van het dorp.

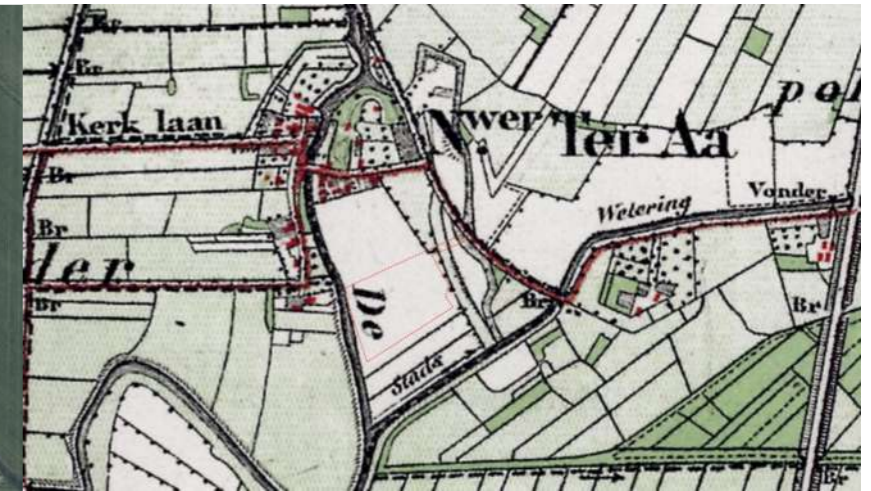
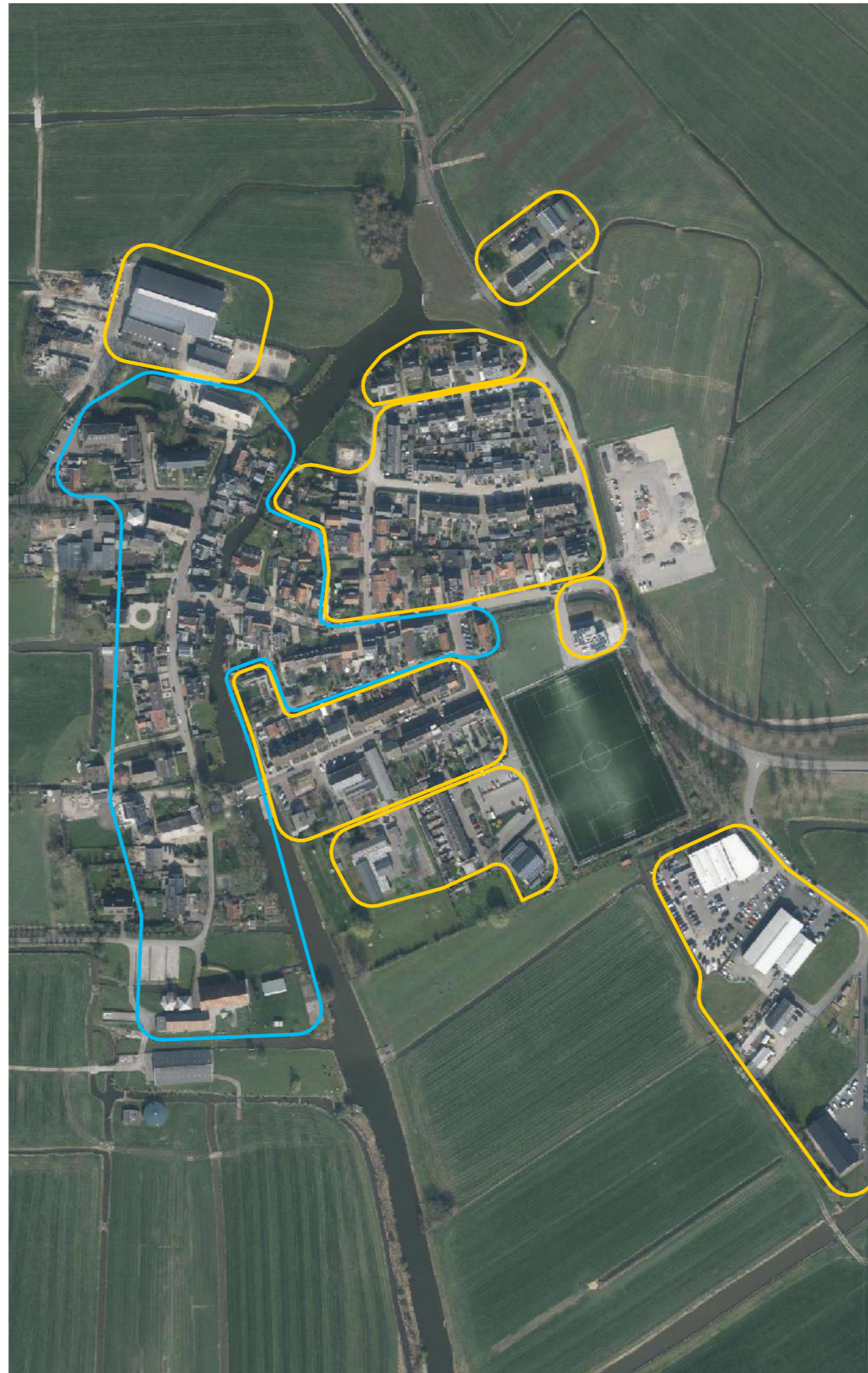




## Ontwikkeling dorp, herkenbaarheid en jaarringen.

In bovenstaande tekst wordt een aantal keren gesproken over jaarringen. De ontwikkeling van nederzetting tot dorp of stad gebeurt zelden als continuüm maar vindt vaak plaats in tijden van snelle en afwisselend langzame ontwikkeling. Waarbij de snelle groei vaak minder organisch en herkenbaarder is. De stichting van het dorp Nieuwer Ter Aa van uit de kerk en eerste boerderijen met de latere verdichting geeft een beeld wat we nu het karakter van het dorp vinden. Latere grote stappen zoals de bouw in de wederopbouw en de bouwversnelling in de zeventiger jaren zijn ook goed te onderkennen maar worden minder als kwaliteit herkend. Ook deze ingrepen zijn herkenbaar en manifesteren zich misschien naar huidige maatstaven als een mindere kwaliteit. Toch hebben deze buurten in de ontwikkeling, de leesbaarheid van groei en in uitdrukking van tijdsgeest toch een eigen kwaliteit. Je zou dit kunnen zien als een opvolgende jaarring in de stedenbouwkundige groei. Meer als de afgelopen decennia vraagt een goede ontwikkeling om een zoektocht naar het oorspronkelijke van de plek en minder om een kopie van voorbije tijden. Ook in deze buurt willen we zoeken naar wat het archetype van de bebouwing in Nieuwer Ter Aa typisch maakt en wat kunnen we hieruit meenemen naar nu. Vertalen met en naar de eisen en wensen van nu. Zo een buurt realiseren die authentiek is, met het DNA van het dorp maar leesbaar als een authentiek product van deze tijd.

De architectuur van het dorp is authentiek maar zelden classicistisch. Een voorbeeld van een classicistische gevel is het notarishuis bij de referentiebeelden. De andere boerderijen hebben een meer grafische gevel vaak met een bepaalde orde maar zonder dwangmatigheid. Gevelopeningen op plaatsen en vormen die nodig zijn voor het functioneel gebruik. In de Arts en Crafts beweging ook wel aangeduid met Fitness. Deze kwaliteit en inspiratie zal in het beeldkwaliteitplan verder worden uitgewerkt tot werkbare bouwstenen.



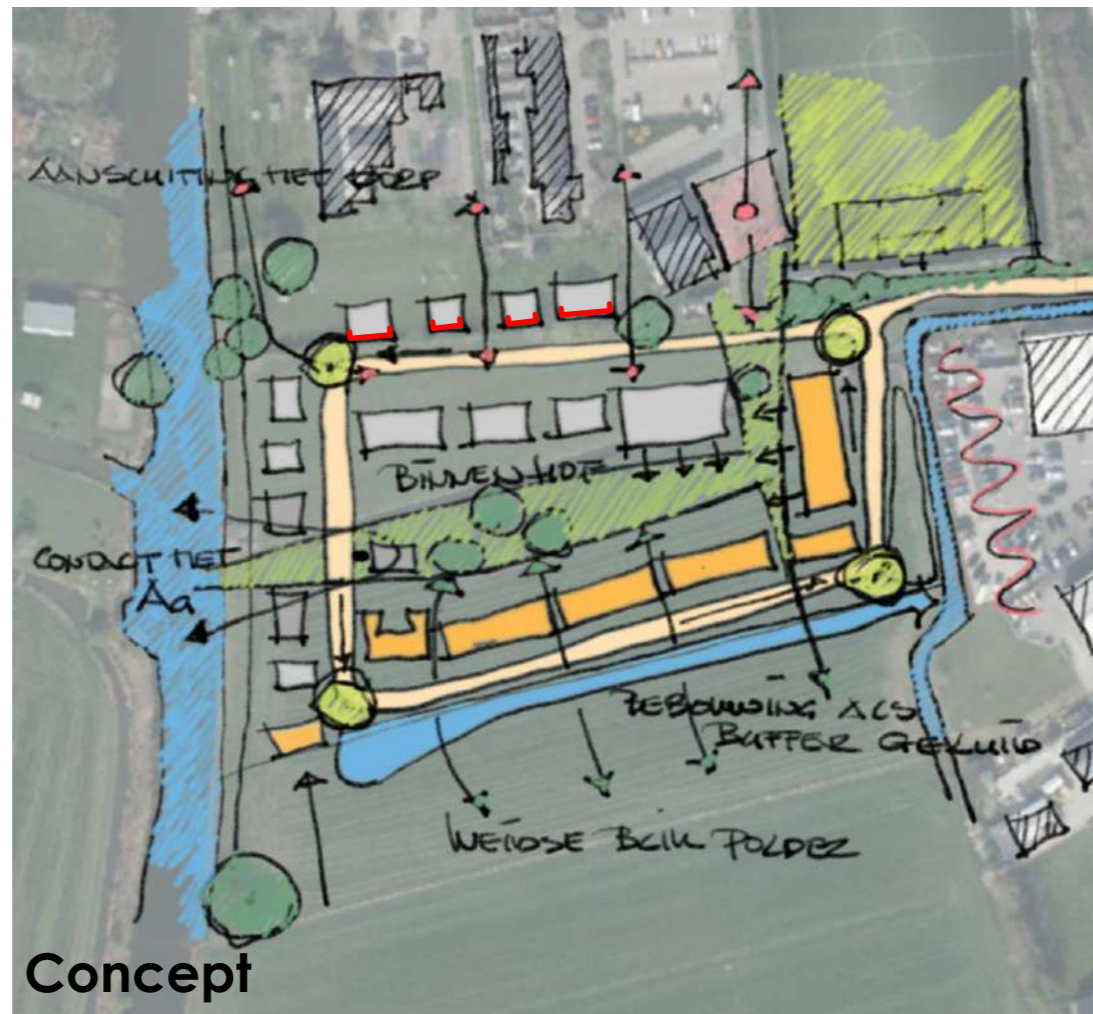


## Conceptschets.

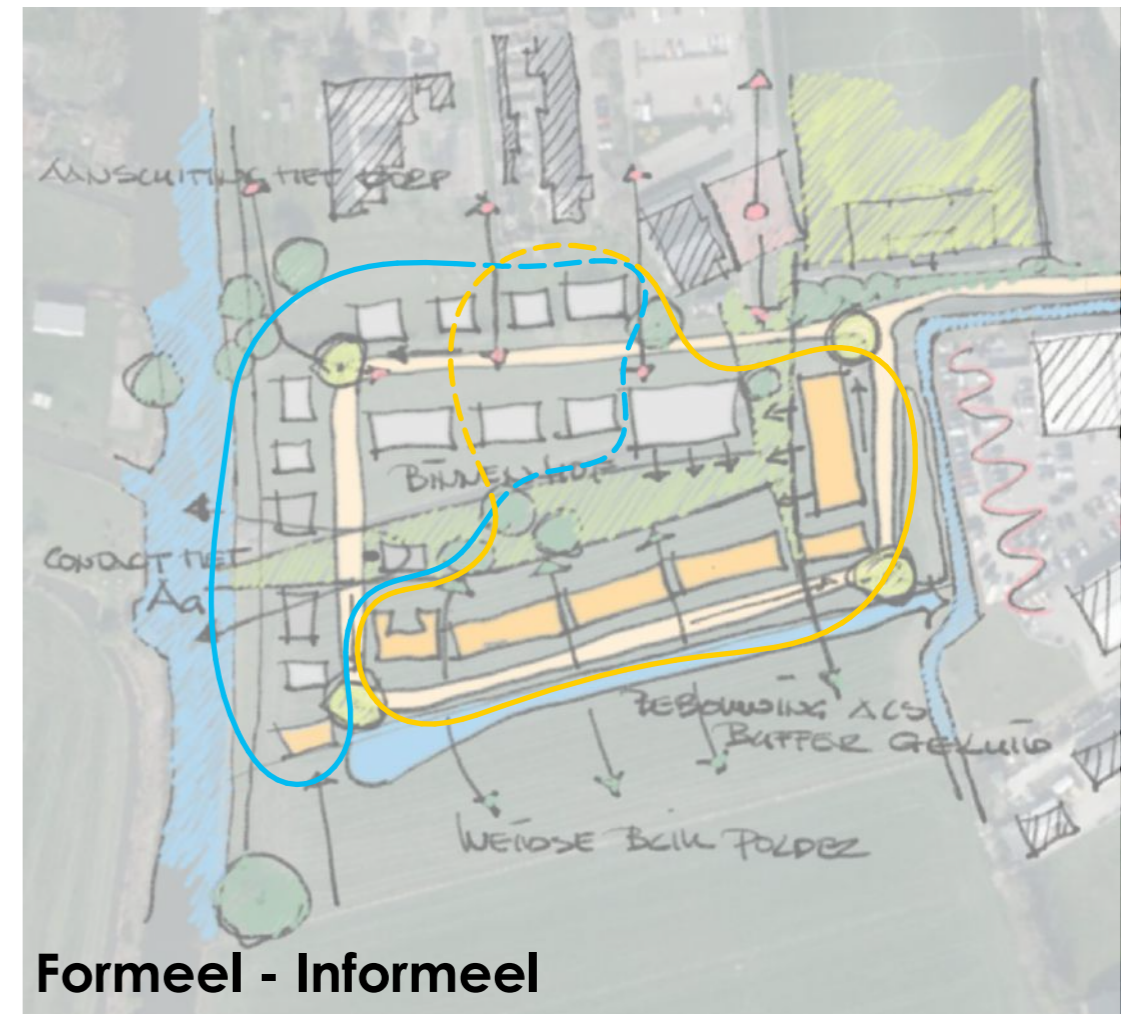
Op de locatie komen een aantal structurerende en sturende elementen bij elkaar. Het riviertje De Aa die als een kralenketting een deel van de gebouwen in het dorp verbindt. Ook staat deze symbool voor het soort landschap, geschiedenis, groei en ontginning van het gebied. De weide, polder aan de zuidzijde met het weidse zicht. De noordelijke bestaande dorpsrand met de route langs de sportkantine als aansluiting op het dorp. De ligging van de uitbreiding in de invloedssfeer van de A2 met een hoge geluidbelasting.

Het combineren van deze elementen met andere voorwaarden leidt tot een concept waarbij, kijkend naar andere dorpen in de omgeving, een groen gemeenschappelijk binnenhof als centraal motief genomen wordt. Uitgangspunten voor een mogelijk uitwerking zijn in een conceptschets verbeeld. Ontmoeting stimuleert emancipatie en lotsverbondenheid en daarmee de gemeenschapszin. De gemeenschappelijke tuin kan een katalysator zijn. In het verleden zien we meer voorbeelden van dit soort gemeenschappelijk centrale boomgaarden en weide-waterplaatsen in deze omgeving. Om de koppeling en dooradering van buurt naar dorp te realiseren worden meerdere doorsteken voor langzaam verkeer gemaakt

De zorgvuldig te ontwerpen overgang en dorpsrand aan de zuidzijde vraagt veel aandacht. Dit ook omdat als gevolg van de zeer hoge geluidsbelasting hier een dichte bebouwing wordt geëist. Onder andere eenzijdig parkeren en een beloopbare brede waterloop met oeverbeplanting worden hiervoor ingezet. Daarbij geldt dat de naar de dorpsrand gekeerde voorzijde van de woningen een vaste, beïnvloedbare, representatieve kwaliteit vormen. Ook levert dit geluidsluwe buitenruimtes op voor de woningen en een geluidbuffer naar de binnenhof. Ook de twee appartementenblokken en het geclusterde bergingenblok zijn onderdeel van de werking van het geluid.



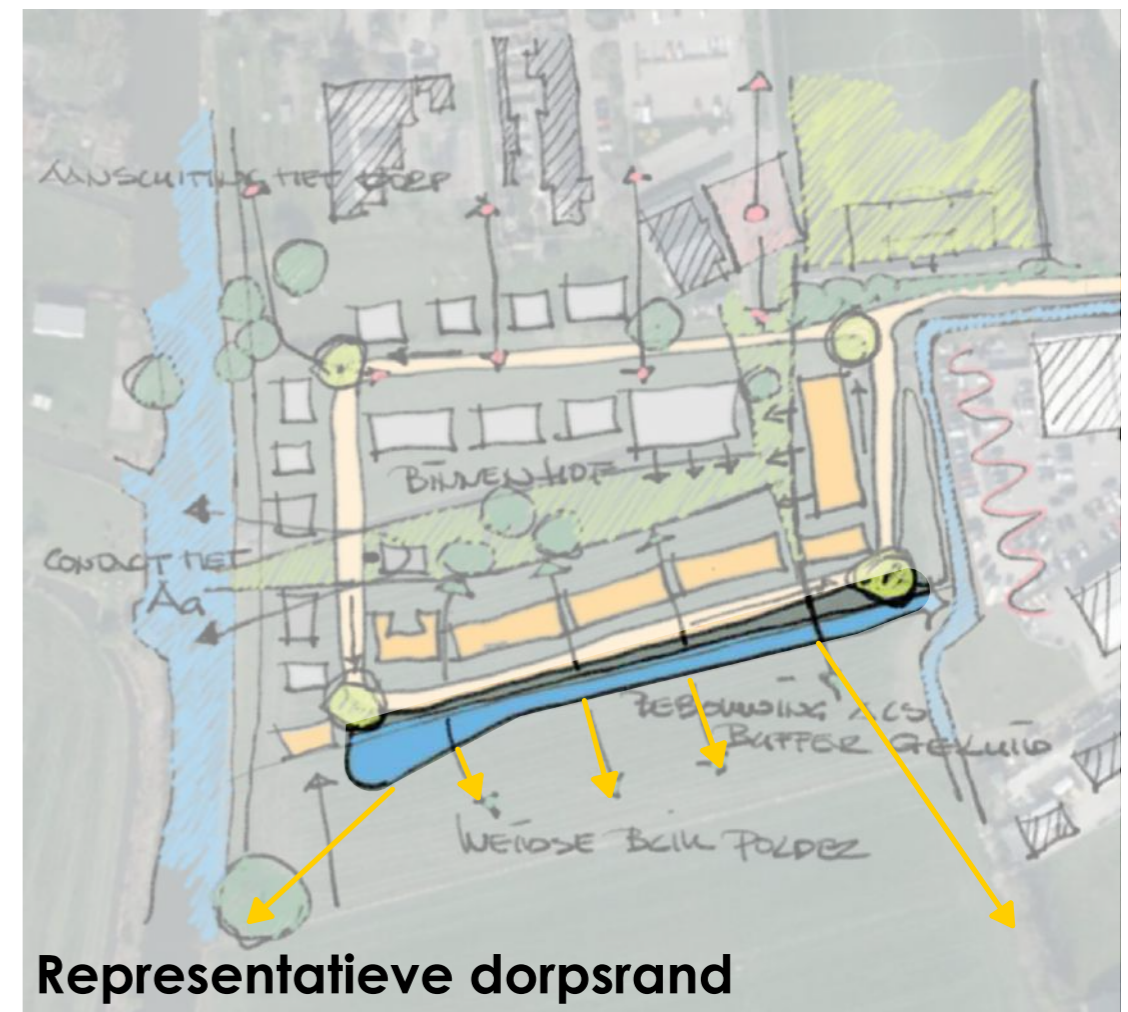
**Concept**



**Formeel - Informeel**



**Gemeenschappelijk hof voor ontmoeting**



**Representatieve dorpsrand**



## Planvorming, Aa, binnenhof en weide.

We willen verder ingaan hoe de conceptuele uitgangspunten en de genoemde karakteristieken en kwaliteiten van het oude dorp aanleiding opgepakt zijn in de planvorming. De ontsluiting van de buurt tussen voetbalveld en bedrijventerrein samen met de terreinkwaliteiten is de aanleiding om te kiezen voor een Cul-de-Sac ontsluiting als hoofd verkeersroute. Aan de zuidrand zorgen de rijwoningen voor de benodigde buffer voor het verkeersgeluid veroorzaakt door de snelweg Amsterdam Utrecht en een representatieve dorpsrand. De keuze van plaatsing met de voorzijde naar de polder wordt ingegeven door de genoemde belasting, het mogelijke uitzicht op de polder en de geluidsluwe buitenruimten die zo ontstaan. De geluidsbelasting dwingt hier de bebouwing naar een gesloten rij met een massa van twee lagen en een kap. De overgang naar de polder wordt gevormd door een brede nieuwe waterloop met natuurlijke oevers. Om de overgang te verzachten wordt er voor eenzijdig langsparkeren gekozen en wordt parkeren aan de oeverzijde door versmalling van het wegprofiel onmogelijk gemaakt. Langs de natuurlijke oever is ook ruimte voor de wandelaar.

Aan de Aa is ruimte voor een aantal individuele huizen en een hofje met steiger. Het dijklichaam blijft in overleg met het waterschap intact en maakt onderdeel uit van de privétuin. Wel is deze toegankelijk voor inspectie en blijft de uitstraling houden van een dijklichaam. Ter plaatse van het doorzicht naar de Aa en de steiger komt op de kop van dit hofje een bijzondere vrijstaande woning. De drie woningen rond de rustruimte aan het water zijn wat rijziger als de andere woningen en hebben een meer uitgesproken karakter. Als de vrijstaande woningen aan de Aa krijgen extra aandacht in hun architectonisch uitwerking en informele positionering. Dit zijn allemaal woningen met meerdere voorgevels. De gevel aan het water wordt vormgegeven als tweede voorgevel.

Aan de noordzijde worden een tweekapper en vrijstaande woning gepland. Deze zijn met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. Hierdoor wordt bij een toekomstige ontwikkeling van het huidige speelveld van de school de straat op een dorps manier afgemaakt.

Aan de oostzijde van de buurt is mede de hoge geluidbelasting ruimte gemaakt voor een appartementsgebouwtje en een zorggebouw.

Centraal in het plan komt een binnenhof als semi-openbaar groen en deze maakt integraal onderdeel uit van een padenstructuur die aansluit op routes naar het oude dorp. Aan de zuidzijde van dit hof zal extra aandacht aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen nodig zijn. Aan de oost- en noordzijde hebben het zorggebouw en de appartementen hun voorzijde naar dit hof gericht. Dit binnenhof is een verwijzing naar de formele tuinen bij landhuizen in de omgeving. Ingericht met inheemse vasteplanten, fruitbomen en vruchtenstruiken. Een groene verblijfsruimte voor wijk en dorp. Het onderhoud zal door een vereniging in gemeenschappelijkheid worden uitgevoerd. Onderdeel van dit hof is ruimte voor een moestuin en de inrichting met fruitbomen en vruchtenstruiken.

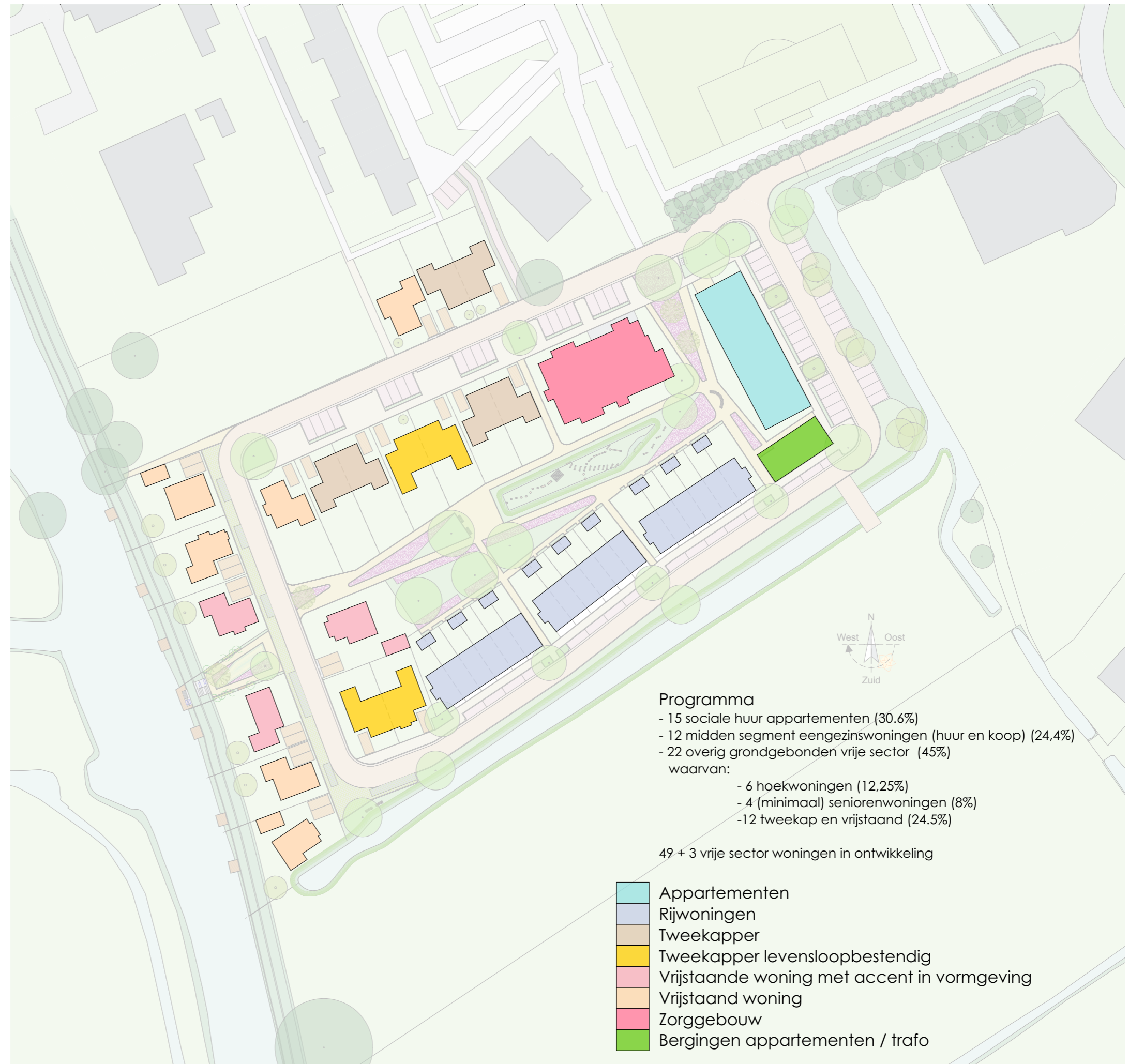


schaal 1:1000



## Programmering.

In de opzet van de buurt wordt gekozen voor zo'n groot mogelijke diversiteit. Ook in het oorspronkelijke dorp is een grote verscheidenheid aan korrelgroottes te onderkennen. Voor de programmering wordt de woonvisie van de gemeente zoveel mogelijk gevolgd. Hier wordt voor een klein deel afgeweken na overleg met diverse partijen om hier een buurt voor iedereen te creëren en maatwerk te leveren. Dit dan specifiek voor de bevolkingsopbouw van Nieuwer Ter Aa. Het plaats bieden voor ieder individu in deze buurt is een belangrijk uitgangspunt. Zo is er sociale huur in het appartementengebouw, bereikbare koop in de vorm van rijwoningen en een grote variatie van vrijesectorkoop in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Een aantal levensloopbestendige woningen zijn standaard opgenomen in het plan. De overige vrijesectorwoningen kunnen optioneel nagenoeg allemaal uitgevoerd worden als levensloopbestendig. Ook komt er een blokje zorgwoningen.





### Eigendomsverhoudingen.

In de bijgevoegde kaart wordt aangegeven welke stukken grond uitgeefbaar zijn en dus privé of onder een vereniging van eigenaar vallen. Welk deel openbaar is en terug geleverd wordt aan de gemeente. De overige gronden zijn privaat maar openbaar toegankelijk worden via een mandeligheid of vereniging van eigenaren in de toekomst beheerd.

Voor deze laatste vorm is bewust en na overleg gekozen. Wij vinden ontmoeting een belangrijke voorwaarde voor een gemeenschap. De gemeenschappelijkheid van de tuin, binnenhof draagt hieraan bij. Door de mandeligheid is hier sprake van sociale controle, mogelijkheid tot ontmoeting, gezamenlijk onderhoud en vruchtgebruik. Openbaar maar niet vrij. Een vorm tussen privé en profaan. Ook geeft dit veel meer vrijheid om de tuin in te richten met inheemse vaste planten en vruchtbomen. Afwijken van onderhoudsschema's en plannen is nu mogelijk en dit geeft veel meer vrijheid voor een authentieke inrichting van de binnenhof.





## Verkeer en parkeren.

Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid tot de huisvesting van een zorggebouw. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac. Deze afwijkende vorm is met enig voorstellingsvermogen ook herkenbaar in de eerdere uitbreidingen uit de wederopbouw en latere bebouwing. De andere mogelijke benadering langs het voetbalveld uit de noordelijke richting kan door de plaatsing van de terrassen en gebouwen van de vereniging niet dienen voor ontsluiting met de auto.

Om het dorps karakter te ondersteunen is gekozen voor een tweerichtingsverkeer. Deze keuze zou vooral aan de zuidzijde kunnen leiden tot ongewenst parkeren aan beide zijde van de weg. Om dit te voorkomen is het wegprofiel hier versmald uitgevoerd. De rijweg en oever van de waterloop zijn zo in te richten dat hier geen informeel parkeren plaatsvindt. Bij het ontwerp wordt gestreefd om de straat zoveel mogelijk te gebruiken zoals in een dorp hoort; voor voetganger en spelend kind. Ook ontstaat hier zo een representatieve dorpsrand met voorgevels en door het eenzijdig parkeren voldoende afstand tot de polder en een mooie zichtlijnen.

Het parkeren voor bezoekers bevindt zich voor een flink deel in een parkeerhof ingeklemd tussen bedrijventerrein en achterzijde van het appartementenblok.

De vrijesectorwoningen hebben allemaal parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor bezoekers aan de westzijde vindt plaats op een informele strook voor de woningen. Zoals al aangegeven is parkeren voor gasten voornamelijk bij het appartementengebouw en aan de straat aan de noordzijde.

Bij de rijwoningen zijn langsparkeervakken voor aanwonenden. Inrichting wordt verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan met steeds de voetganger als belangrijkste gebruiker in gedachte.





## Dooraderen van buurt en dorp met padenstructuur.

Door de ligging aan de centrale ruimte rond het voetbalveld en de logische ontsluiting voor voetgangers over deze ruimte en een voetpad met een directe ontsluiting naar de School met de Bijbel. Ook zijn nog een drietal extra mogelijkheden om met voetpaden aan te sluiten op de rondgang door het dorp. Meest logische is die via de oever van de Aa met een mogelijke toekomstige aansluiting over de Aa.

Ook is er contact mogelijk met de Aa door een open ruimte aan de dijk. Het besloten hof geeft een intiem karakter en zal mede dienen als speelgelegenheid, gezamenlijk tuin en rustpunt tijdens een wandeling. Aan de zuidzijde is vanuit de hof en de route voor het appartementengebouw het weidse zicht over de polder voelbaar. Kwaliteiten van de ruimte aan de Aa en de binnenhof zullen uitnodigen tot ontmoeting. De dooradering komt tegemoet aan de vraag naar duurzame mobiliteit. Door de padenstructuur komen er korte en veilige verbindingen voor fietser en voetganger naar speelvoorzieningen, school, openbaar vervoerhalte en het dorps huis.





## Erfafscheidingen.

In het bestaande dorp is een veelheid aan oplossingen op de grens van openbaar naar privé. Ook in dit plan willen we dit voelbaar maken. Wel of geen voortuin, achtertuin omsloten of open naar de Aa. Afhankelijk van het woningtype leidt dit tot een diversiteit aan erfafscheidingen. Afscheidingen die enerzijds de privégradiënt bewaken maar anderzijds de kwaliteit van de openbare ruimte ondersteunen. Hier wordt bijzondere aandacht gevraagd aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen en aan de zijtuinen ter plaatse van de openbare doorgang naar de rivier. Hierbij is er een bijzonderheid ter plaatse van de achtertuinen die naar de Aa gericht zijn. Deze tuinen gaan over naar een dijklichaam wat voor inspectie toegankelijk moet zijn. Hierin mag geen bebouwing plaats vinden. Ook beplanting is onderhevig aan toestemming van het waterschap. De privétuin kan niet tot aan de waterrand lopen maar eindigt bij het dijklichaam. Dit deel van de erfafscheiding wordt in overleg met het waterschap vormgegeven met een houten poort en hekwerk en is toegankelijk voor inspectie. Verdere uitwerking van deze ideeën volgt in het beeldkwaliteitplan.





## Nokrichtingen.

In het dorp Nieuwer Ter Aa is een grote verscheidenheid, wisseling, aan nokrichtingen en kapvormen per straat. Om dit beeld te benaderen worden de richtingen per blok vastgelegd. Hierbij gaan we uit van een blauw gesmoorde gebakken pan met welving en dus niet vlak. Sporadisch kan gekozen worden voor een rieten kap. De vermelde hoogte zijn maximale hoogten. In de nadere uitwerking wordt steeds gestreefd naar een zichtbare wisseling in nokhoogten.





## Goothoogten.

Als ondersteuning aan de veelheid van nokrichtingen en kapvormen worden voor de diverse blokken ook goothoogte vastgelegd om zo te komen tot een zo gevarieerd mogelijk beeld binnen de parameters van de ontwikkeling. Ook hier geldt dat genoemde maten indicatief zijn en dat binnen deze marges bij het ontwerpen gestreefd wordt naar een optimale wisseling binnen de genoemde mogelijkheden. Denk bij de parameters aan geluidsbelasting, woningtypologie ingegeven door de doelgroepen en haalbaarheid.

Op een aantal plaatsen wordt gekozen voor een verticaal verwerkte gebakken pan. Hier wordt de pan gebruikt als gevelbekleding om zo het beeld te krijgen van een lagere goot. Bij de twee appartementenblokjes maar ook bij een aantal zijgevels van de rijwoningen. Dit kan eventueel ook bij het bergingenblok worden ingezet. De eerder gememoreerde kwaliteiten komen vooral tot uitdrukking in positionering van de blokken ten opzichte van elkaar. De wisseling in hoogte van nok en goot en de wisseling van nokrichtingen.

Een ander mogelijkheid om de diversiteit van het dorp te benaderen is de keuze voor een grote afwisseling in woningcategorieën en de daarbij horende massa's. De buurt probeert een authentiek beeld te geven van deze tijd, van eigenheid van Nieuwer Ter Aa, maar is ook een antwoord op de huidige vraag van de marktpartijen. Hierbij wordt voorrang gegeven aan wat grotere woningen met voldoende afwisseling aan de Aa. Kwaliteit zit hier in positie maar ook in de tweede voorgevel.





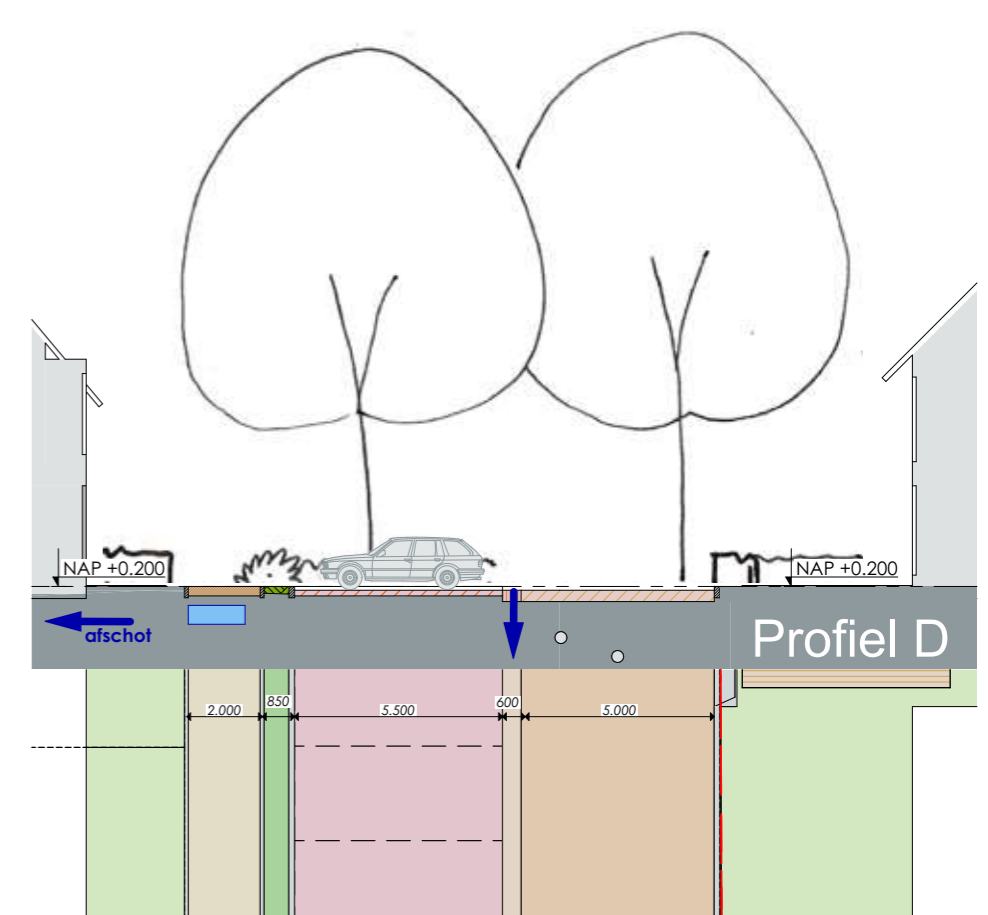
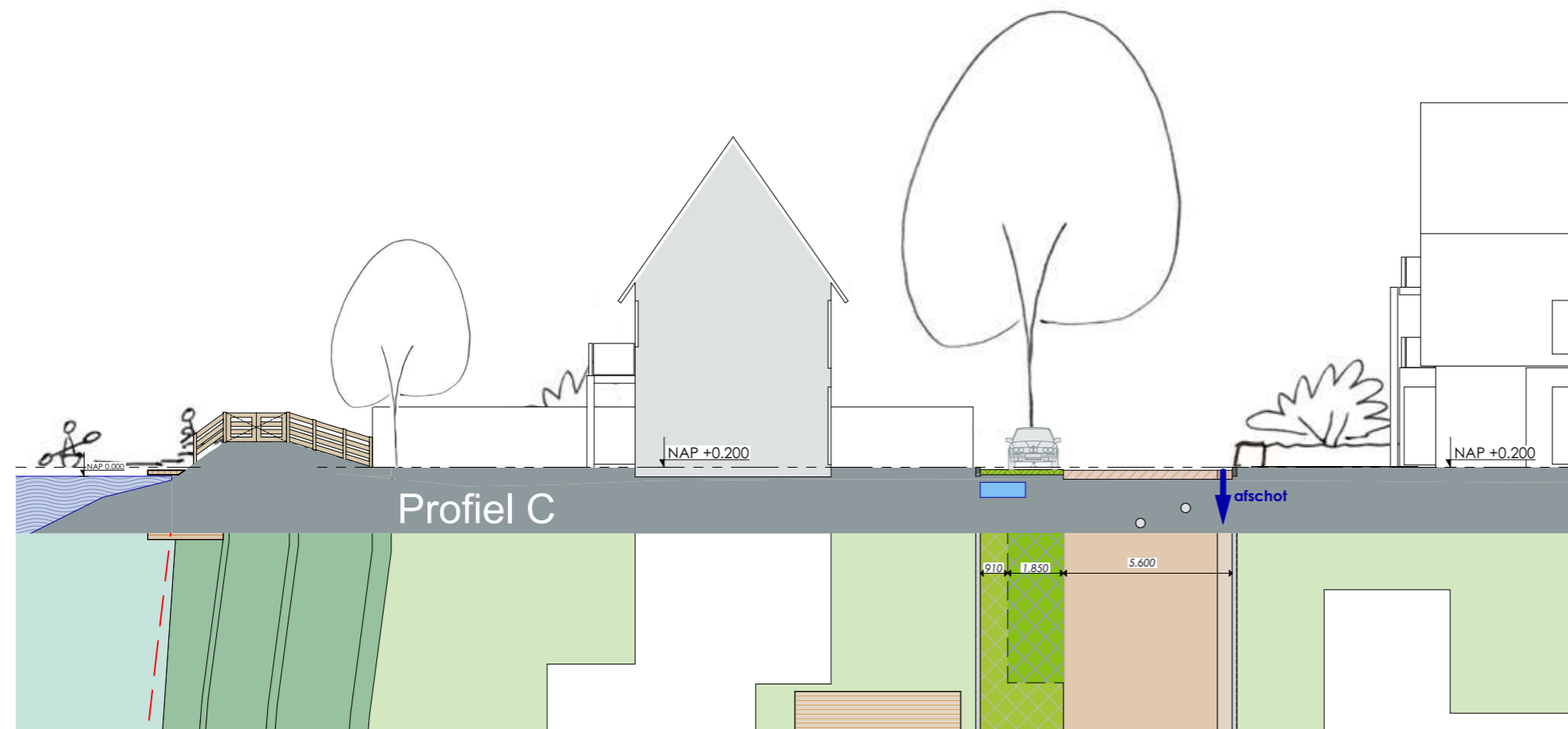
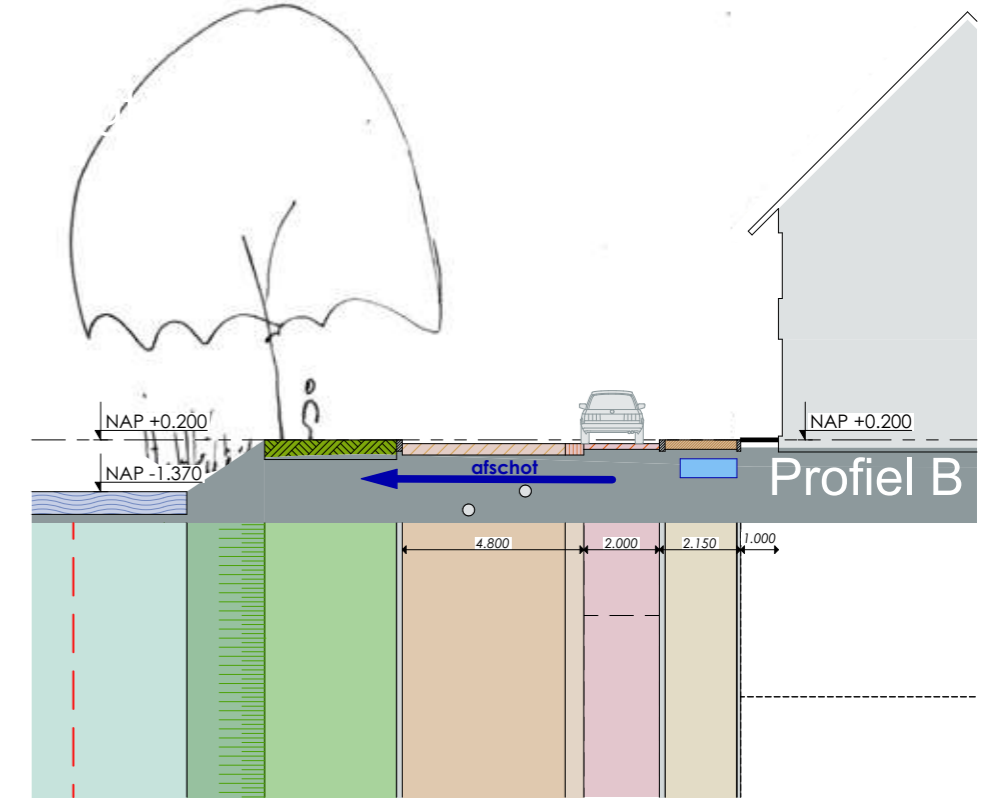
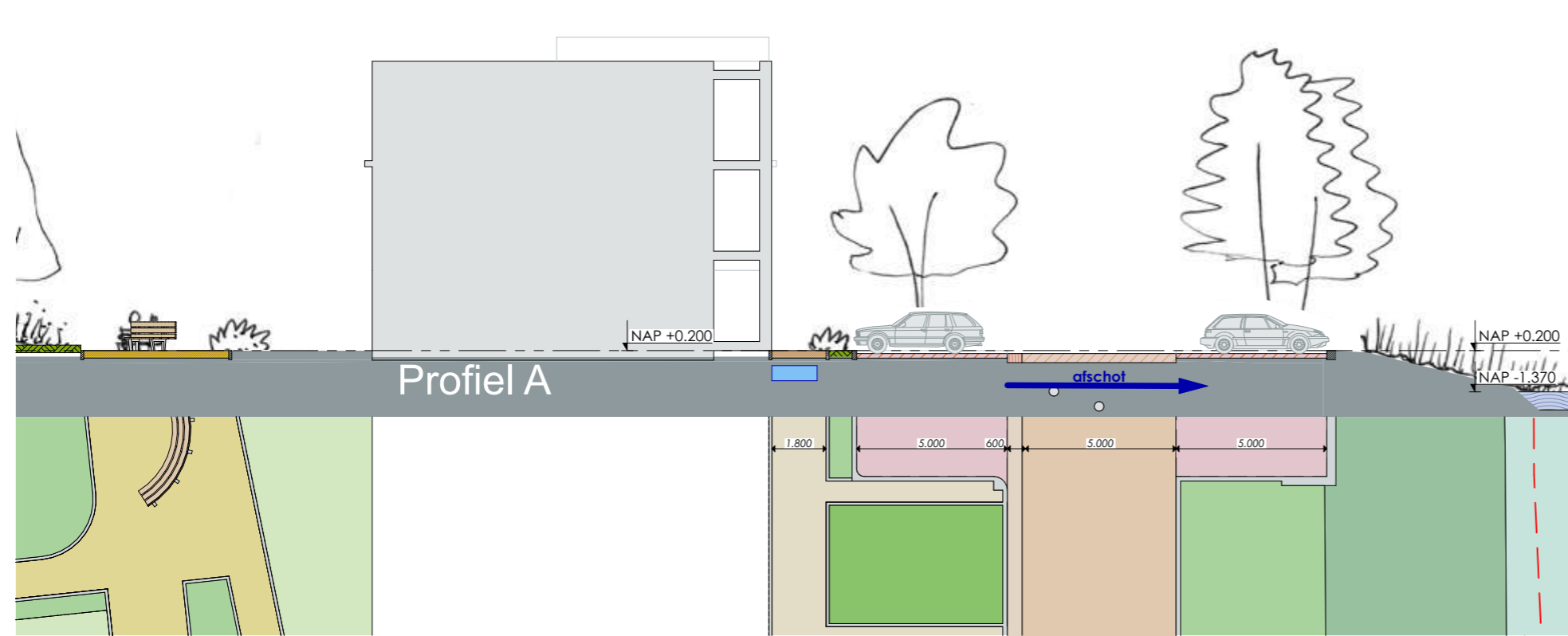
# Rooilijnen





# Straatprofielen

standaard profiel nuts, zie bijlage 2





## Introductie van een plint.

In Nieuwer Ter Aa zijn in het verleden woningen gerealiseerd met een grote diversiteit aan volumes en verschijningsvormen. Kenmerkend is dat bij veel van deze woningen de kap laag aantakt. Zowel in het formele als in het informele gedeelte zullen diverse woningen worden gerealiseerd met zo'n (gedeeltelijk) lage goothoogte. Dit is niet overal mogelijk of wenselijk. Zo zullen de woningen langs de openbare zitgelegenheid zich juist rijziger presenteren. Een ander voorbeeld zijn de rijenwoningen, waar vanwege geluid een bouwvolume met twee lagen en een kap gewenst is. Door de introductie van plinten, soms verdiepingshoog, erkers en veranda's worden geveloppervlaktes verkleind waarmee aansluiting wordt gevonden bij de dorpse maat.

De uitwerking en vormgevende principes van deze markering worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. De metselwerktypen hebben een referentie met het oude dorp en liggen in karakter en kleur dicht bij elkaar. Op blok niveau wordt gezocht naar een voornamelijk verticale raamvoering. Hierbij zal sprake moeten zijn van individuele architectuur en gevelindeling per woning als reactie op oriëntatie en ligging. Wel met een gemeenschappelijk familiaal idioom voor zover daar sprake van kan zijn in architectuur; een buurt als eenheid, als een nieuwe jaarring.

Verdere uitwerking en detaillering ecologie en bezonning worden op basis van onderstaande uitgangspunten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

- Tenminste 40 % schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau;
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- Hiervoor wordt een verblijfsplek van minimaal 200 m<sup>2</sup> gecreëerd;
- 40 % van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht









## Stedenbouwkundige detaillering.

Het plan vraagt in haar kwaliteit om een zorgvuldige stedenbouwkundige detaillering. Op dit moment in het proces vast te leggen in ambitie en afspraken. De vier afbeeldingen geven een aanzet tot deze afspraken. Geenzins zijn de getoonde beelden ontwerpen. Zij geven wel aan dat er individuele woningen komen met een eigen beeld in een familiaal architectuurdioom. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een wisseling in positie, nokhoogte en richting en wisselende goothoogtes.

In het eerste plaatje een mogelijke verbeelding van het bergingenblok en ombouw van de trafo op de zuidoosthoek van het plan. Dit vraagt om een verkleining van de massa door bijvoorbeeld de toepassing van een kap en een mogelijkheid tot ontmoeten. De trafo zal voor zover mogelijk, in overleg met de netwerkbeheerder, worden opgenomen in de architectonische uitwerking van het blok. Deze uitwerking is een antwoord op de pergola of veranda bij de middelste rij met woningen. Hier zal de voorgestelde Delftse stoep worden verbreed en voorzien van een architectonische verbijzondering.

Het tweede beeld geeft de achterzijde van de woningen aan de Aa weer. Deze woningen krijgen een tweede voorgevel aan de rivier. Deze zijde vraagt om een aantal verbijzonderingen om het beeld vanaf de rivier de nodige rijkdom te geven. Denk hierbij aan erkers, balkon en dergelijke. Het totaalbeeld zal in morfologische zin moeten passen bij de bijzondere kwaliteit van de Aa. Hiervoor worden een aantal goten tot de eerste laag doorgetrokken en vraagt deze rij om een gevarieerde massaopbouw. Nadruk komt hierbij op de drie woningen rond de openbare ruimte aan de Aa. Twee woningen flankerend aan de ruimte en de vrijstaande woning aan de overzijde van de straat op de kop van de binnenhof.

De ambitie is hier bomen van de eerste categorie aan te planten, zo dicht mogelijk op de Aa. Met deze begeleiding van groen wordt de loop van de Aa als stroomrug benadrukt, hetgeen een uitwerking is van de ambitie uit het landschapontwikkelingsplan.

Op het dijklichaam worden houten poorten ten behoeve van de inspectie door het waterschap gepland. Deze hekwerken sluiten aan op de erfafscheidingen in de vorm van een haag in de privédeel van de tuinen. Het dijklichaam zelf blijft vrij van opgaande begroeiing en wordt aangeplant en onderhouden als extensief gemaaid bloemen- en grasland.

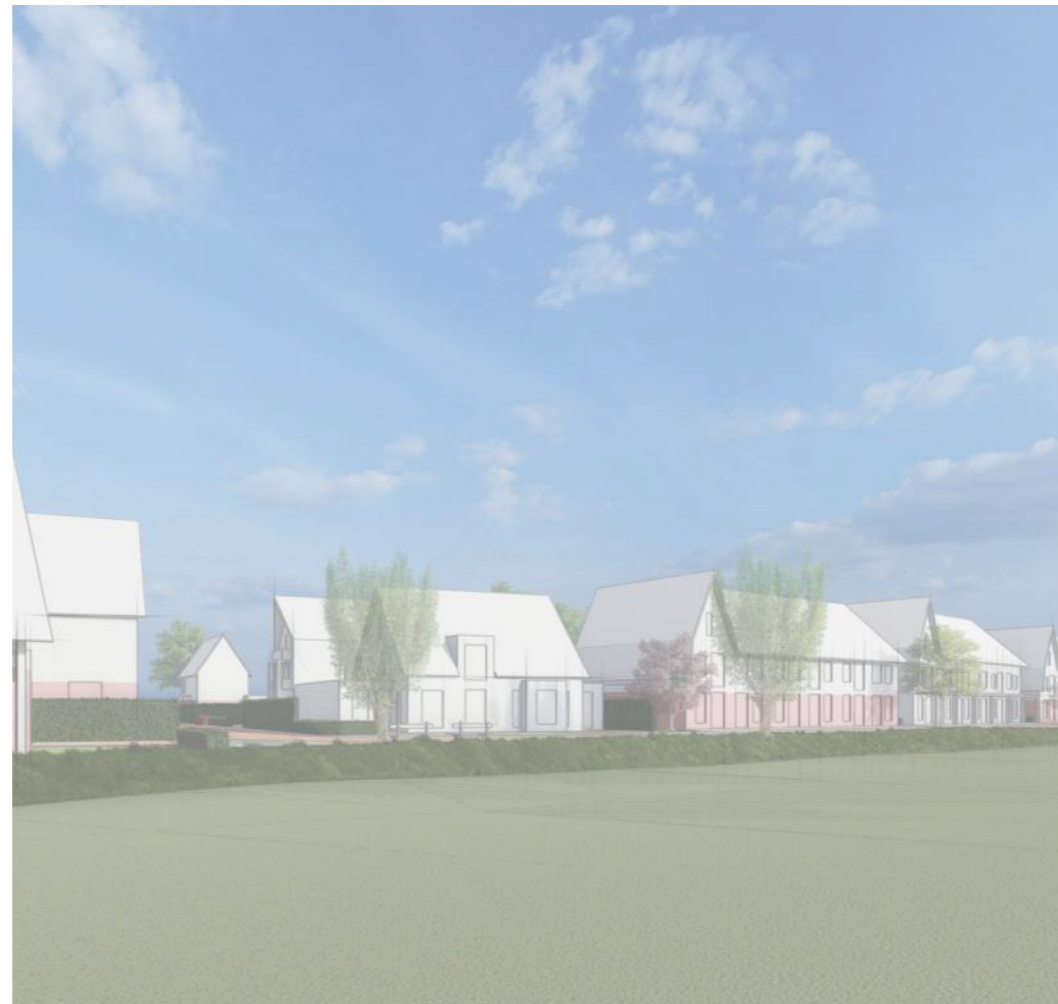
De toekomstige massa van het zorggebouw is nu maximaal ingetekend. Zodra het programma en gebruiker bekend zijn zal met name veel aandacht uitgaan naar de privégradiënt tussen de twee appartementsgebouwtjes. Het vierde beeld geeft aan dat het doorzicht vanuit de route langs het voetbalterrein voldoende open is om het zicht naar de polder, langs het bergingenblokje, te ervaren.





## Dorpsrand.

De eerdergenoemde inrichtingsprincipes samen met het gegeven van de geluidsbelasting vormen uitgangspunt voor de bebouwing van de nieuwe dorpsrand. De gevraagde representativiteit wordt in de eerste plaats beantwoord door de woningen met de voorzijde aan deze overgang naar de polder te plaatsen. De beelden geven een idee hoe dit zich kan ontwikkelen. Daarbij worden de rijwoningen driemaal voorzien van een topgevel en dus een nokverdraaiing. Op deze plaatsen wordt ook de goot verlaagd tot de vloer van de eerste verdieping. Per rij wisselt zowel de nok- als de goothoogte. Ook wordt het vormgevingsprincipe met de plint afgewisseld met een veranda aan de voorzijde. Het geclusterde bergingenblok wordt gedeeltelijk voorzien van een pannendak en kent in uitwerking een hoge kwaliteit. De eerste woning aan de Aa zal hier een zichtgevel krijgen en een lage goot. De mogelijkheden tot parkeren worden hier tot het minimum beperkt.





## Waterhuishouding.

In lijn met de duurzaamheidseisen wordt het regenwater van de woningen in deze buurt ontkoppeld. Het regenwater wordt in eigen tuin vastgehouden en ter plaatse geïnfilteerd. Het overige regenwater wordt via de aangegeven looprichtingen via molgoot of infiltratiebuis voornamelijk gebufferd in een aantal wadi's op de binnenhof en in tweede instantie via een natte boezem afgevoerd naar de nieuwe waterloop aan de zuidzijde van het plan. Deze nieuwe loop sluit aan op het bestaande watersysteem van de polder.

Voor de waterretentie en infiltratie van de privé percelen wordt rekening gehouden met de door de overheden genoemde norm van 70 mm opvang op eigen perceel. Dit zal later verder uitgewerkt worden in de planvorming. De eis van het Waterschap om iedere vierkante meter verharding te compenseren met een gelijk oppervlakte aan oppervlaktewater is meegenomen in de huidige planvorming.

Door het aanbrengen van de nieuwe watergang aan de zuidzijde van het projectgebied, de wadi's in het middengebied en waterberging op eigen terrein van de 3 noordelijke kavels wordt er voldoende waterberging gecreëerd om het toegevoegde verhard oppervlak te compenseren/ bergen.

Berekening Drong omgeving & techniek d.d. 11-5-2023





### Kabeltracé, boomprojectie en bereikbaarheid.

Alle profielen zijn ingericht in overeenstemming met eisen van overheden en diensten. Om dit te ondersteunen zijn in dit stuk een aantal dwarsprofielen opgenomen met daarin opgenomen de kabeltracés. De tracés liggen steeds aan de zijde van de woningen. Dit zorgt dat alleen de bijzondere woning op de kop van het hof via een oversteek bereikt moet worden. Het tracé ten behoeve van het appartementengebouw ligt aan de zijde van het hof onder het voetpad. De draaicirkels en toegankelijkheid voor hulpdiensten en vuilverzameling zijn getoetst. Ook de loopafstanden naar de verzamelplekken voldoen aan de gestelde eisen. De traforuimte voor de buurt is ter plaatse van het bergingsblokje aan de zuidzijde van het appartementengebouw. Indien mogelijk wordt deze in de bebouwing opgenomen. Aan de noordzijde is bij de ingang van de wijk is een mogelijkheid voor een ondergrondse container opgenomen. Op dit moment is een bestaand ondergronds containerparkje noordelijk van de voetbalkantine in gebruik.

In het leidingtracé, aangegeven in de juiste breedte is ruimte gereserveerd voor riolen en andere nutsvoorzieningen. De uitwerking met hoogte en uitlopers wordt nader gedetailleerd in het inrichtingsplan.

De bereikbaarheid door veiligheidsdiensten en vuilophaaldiensten is onderzocht en voldoet aan de gestelde eisen. Draaicirkels en dergelijke zijn getoetst door Drong en worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan.









## Geluidshinder, Archeologisch onderzoek, Hinderwet en andere mogelijke belemmeringen.

De milieuzonering en eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen zijn een aantal conclusies. In het onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het woningbouwplan onderzocht.

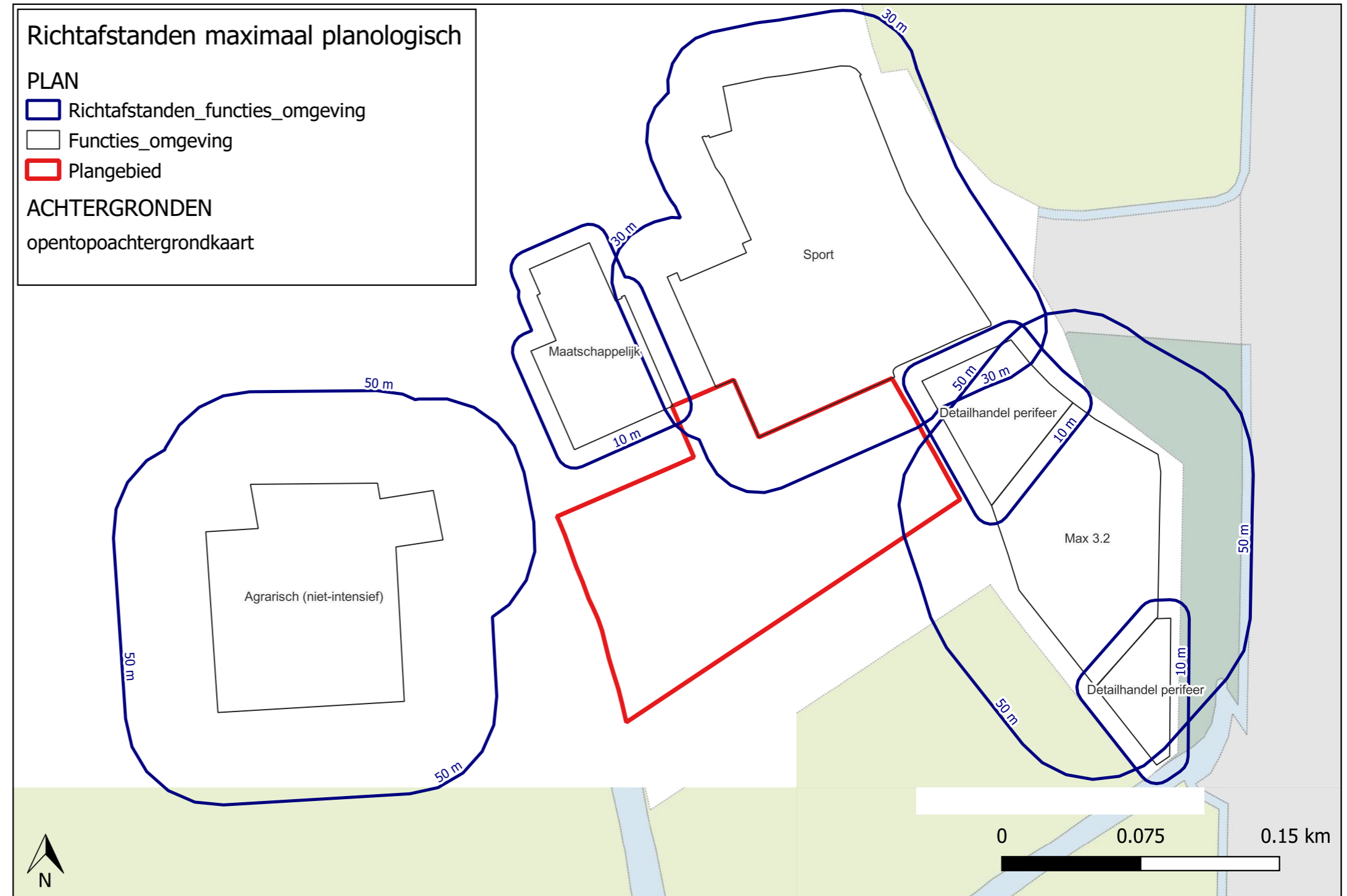
Uit dit onderzoek blijkt dat enkele beoogde bouwvlakken voor woningen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van wege het sportveld aan Doude van Troostwijkstraat 1 liggen. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van sporters en publiek, het terras en de kantine (afzuiging en airco). Het aspect geluid vanwege het sportpark moet nader worden onderzocht en is onderdeel van het akoestisch onderzoek en plan wat uitgevoerd wordt na vaststelling stedenbouwkundig plan. Een vooronderzoek heeft aangetoond dat zaken met de nodige maatregelen oplosbaar zouden moeten zijn.

Een deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de school aan Doude van Troostwijkstraat 20-22. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van spelende kinderen en installaties (afzuiging en airco). Het is mogelijk om bouwvlakken van de beoogde woningen buiten de richtafstand te projecteren.

Het plangebied ligt niet binnen de feitelijke of maximaal planologische richtafstanden van overige functies in het gebied.

Het geluid vanuit de A2 is een belangrijke beperking. Op dit punt in de onderzoeken is er geen bruikbaar kaartmateriaal. In vooronderzoek zijn uitgangspunten geformuleerd die meegenomen zijn in de stedenbouwkundige opzet. De plaatsing van de rijwoningen en het appartementengebouw hebben een belangrijke rol in voorkoming van overlast voor de buurt en de besloten buitenruimte in bijzonder.

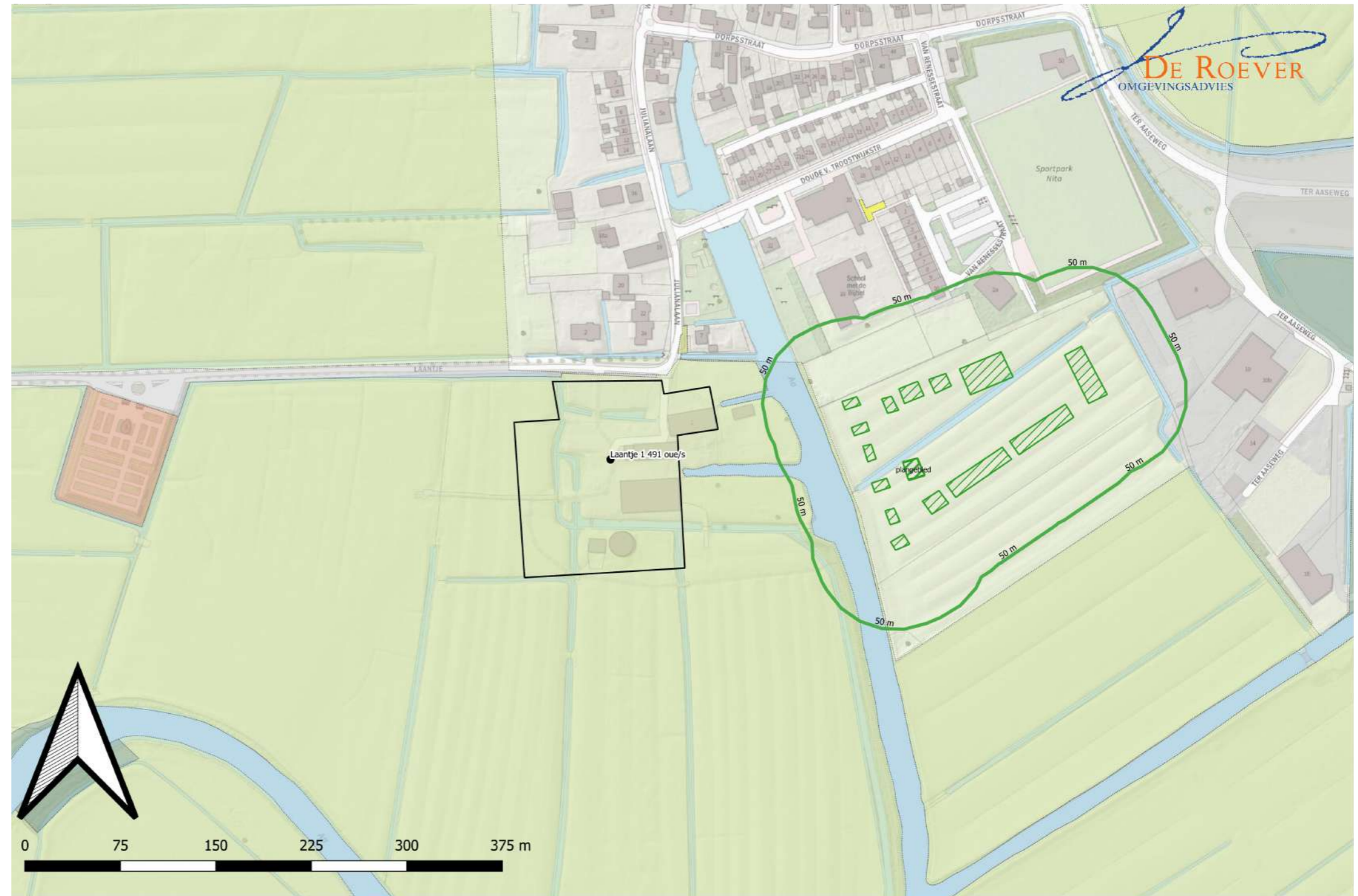
Het terrein is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen in de zone "waarde archeologie", het is echter wel verdacht gebied en in afspraak met gemeente in het vervolg op de planvorming zal minimaal een inventariserend onderzoek plaatsvinden.





## Geurbelasting.

De milieuzonering met betrekking tot de geurbelastingen eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen is de conclusie uit dit onderzoek. In het onderzoek is de geur van veehouderijen ten aanzien van het woningbouwplan onderzocht. In het rapport worden onderzoeksvragen beantwoord en toegelicht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderijen niet worden geschaad.





# Bijlage 1 - Parkeerbalans

## Parkeervraag

	Norm (incl. bewoners)	Aantallen	Totale vraag
Woningen vrijstaand	2,2	9	19,8
Woningen 2^1	2,1	6	12,6
Hoekwoningen	1,9	6	11,4
Middenhuur (huurhuis sociale huur)	1,9	6	11,4
Betaalbare koop	1,9	6	11,4
Sociaal (huur etage midden/goedkoop)	1,3	15	19,5
Woonzorg (Verpleeg- en verzorgingstehuis)	0,5	20	10
Seniorenwoningen (woningen 2^1)	1,2	4	4,8
<b>Totaal</b>			<b>100,9</b>

## Parkeeraanbod

Openbaar			77
Privaat			25,7
- A Garage dubbele oprit	1,8	7	12,6
- B Garage lange oprit	1,3	1	1,3
- B Garage lange oprit	1,3	4	5,2
- C Lange oprit zonder garage	1	2	2
- D Enkele oprit geen garage	0,8	2	1,6
- E Garage enkele oprit	1	2	2
- E Garage enkele oprit	1	1	1

## Verrekening

-0,4

## Resultant (vraag-aanbod)

1,40

## Benodigd in OR

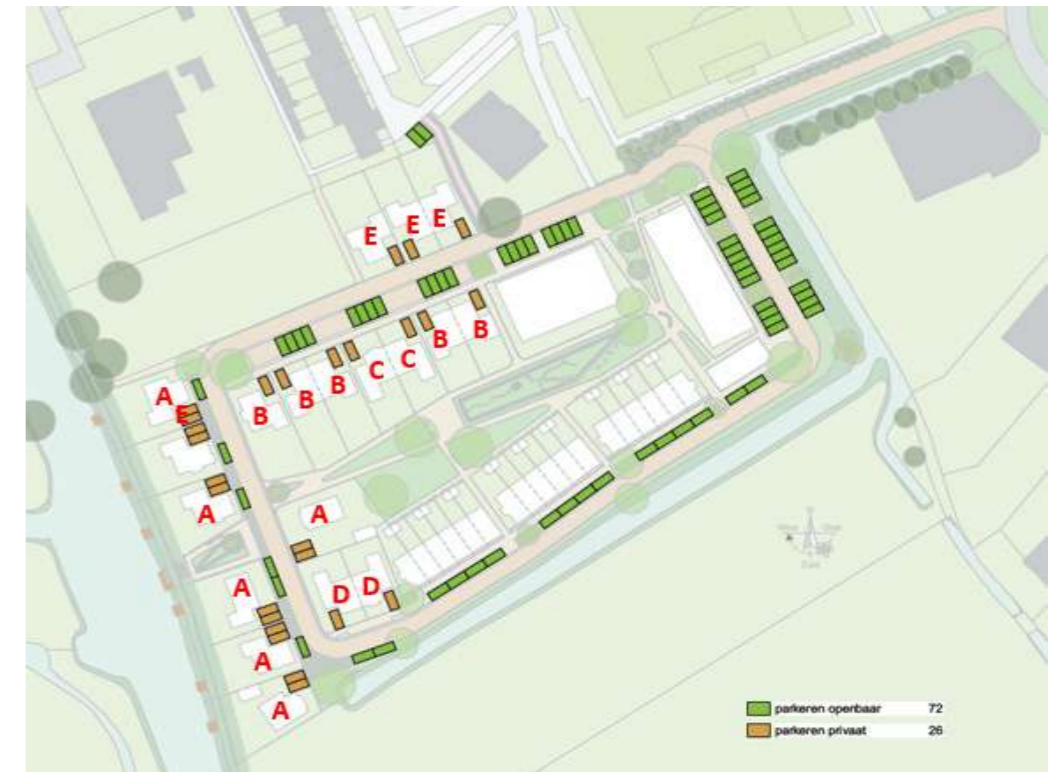
0,3 68 20,4

controle	controle	controle
Wordt toegepast bij	Aanleiding tot verrekening*	Verskil tussen vraag en aanbod
1,9	nee	0,1
1,9	nee	0,6
1,8	nee	0,5
0,9	ja	-0,1
1,8	nee	1
0,9	ja	-0,1
1,9	nee	0,9

overschot

voldoet

\* Dit zal optreden bij een rekenwaarde die meer bedraagt dan private vraag min bezoekersparkeren



Tabel 13: Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed







SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT	
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562	-	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493	-	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495	-	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		