

Beeldkwaliteitplan Kasteelpark

Ammerzoden



Titel: Beeldkwaliteitplan Kasteelpark, Ammerzoden

Status: Eindconcept

Rapportnummer: 211x06891-bkp-20150929

Datum: 29-09-2015

Opdrachtgever: Jarno Vastgoed

Contactpersoon opdrachtgever: Jarno Goesten / Martin Verwoert

Contactpersoon BRO: Rutger Wijngaarden

Projectteam BRO: Rutger Wijngaarden / Dionne van Gendt

Bron foto kافت: BRO

BRO Bختel
Postbus 4
5280 AA Bختel
Bosscheweg 107
5282 WV Bختel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



Stedenbouwkundige schets

PLANBESCHRIJVING, LEESWIJZER EN STATUS

Stedenbouwkundig plan

Het plangebied vormt een nieuwe rand van de kern Ammerzoden in de nabijheid van het kasteel Ammersoyen. Het heeft een aansluiting aan de Achterstraat en alleen voor voetgangers en fietsers aan de Binnenhoven. De groene omgeving is als kwaliteit ingezet door een groenstrook het plan in te trekken. Drie woningen zijn georiënteerd op de Achterstraat, de overige 10 woningen staan rond de brede groenstrook. De bestaande woning aan de Achterstraat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden 9 woningen mogelijk gemaakt. Dit in verband met een bestaande hindercontour. Voor de volledigheid is in dit beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de overige 3 woningen. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van het plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria opgenomen. Deze toetsingscriteria bevatten de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn leidend voor

de beoordeling en voor de ontwerpers tevens ter referentie en inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de pagina's hierna wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



aanduiding plangebied

Architectuur



Massa en positionering

- Eén hoofdbouwmassa met een kap haaks op de Meersloot;
- Ondergeschikte nevenmassa's;
- Oriëntatie naar de Meersloot of de Achterstraat;
- Kapvormen aan de Achterstraat: zadeldak of mansardekap;
- Kapvormen aan de centrale groenstrook: zadeldak, lessenaarsdak of mansardekap;

Materialen

- Gevels hoofdzakelijk in donkere baksteen (antraciet, rood, bruin spectrum);
- Andere materialen toepasbaar, maar ondergeschikt;
- Dak: keramische dakpannen, riet (geen kunstriet), zonnepanelen, bitumen;
- Kozijnen: hout of gelijkend materiaal.

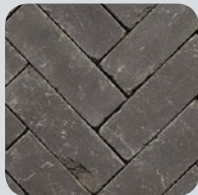
Kleuren

- Gevel: donkere baksteen (antraciet, rood, bruin spectrum);
- Dak: vrij;
- Kozijnen: vrij (geen zeer uitbundig kleurgebruik).

Sfeerbeschrijving

De beoogde sfeer van het Kasteelpark is een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met grote woningen op grote kavels. Er wordt veel vrijheid geboden in de architectuur van de woningen. Verschillende stijlen kunnen daardoor naast elkaar bestaan. Uitgangspunt is wel dat er gebruik wordt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen.

Openbare ruimte en erfafscheidingen



Erfausscheidungen

- Aan de voorzijde een lage afscheiding middels beukenhaag (max 1 meter hoog), erfafscheiding aan de voorzijde is tot 1 meter hoogte vergunningsvrij, maar referentiebeelden kunnen wel als inspiratie dienen;
- Zijkanten: Groene afscheiding in de vorm van beukenhaag.

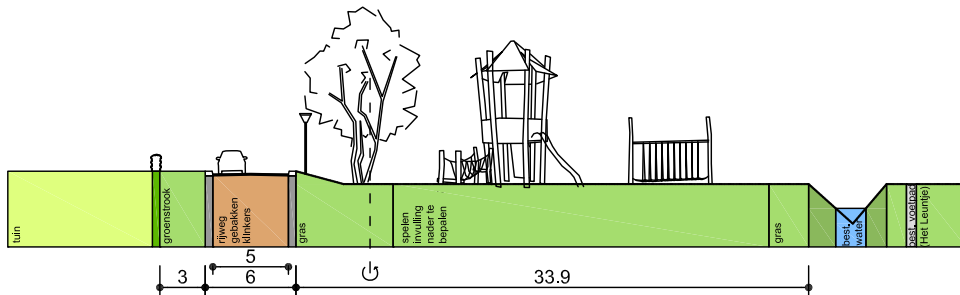
Openbare ruimte

- Rijweg van gebakken klinkers, donkergrijs;
- Brede opsluitbanden langs rijweg, dienen tevens als uitstapstrook;
- Groenstrook inrichten als wadi met enkele bomen;
- Wandelpad (asfalt) slingert langs de wadi;
- Natuurlijke spelelementen;
- Aandacht voor beëindiging van de wadi met verwijzing naar de Meersloot.

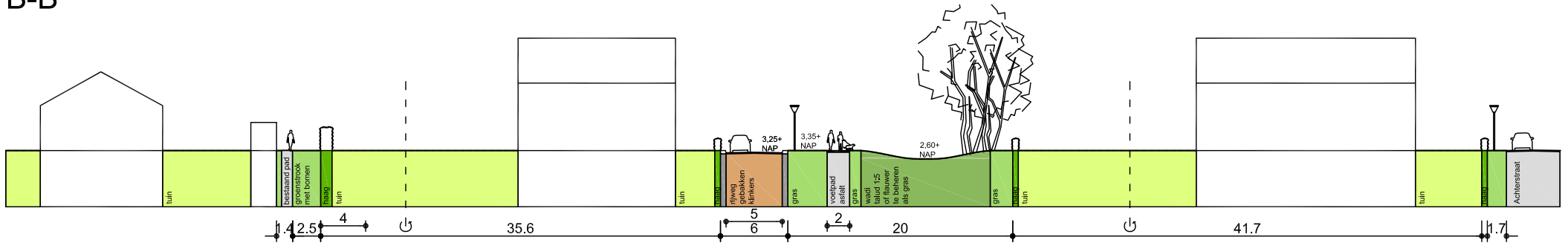
Sfeerbeschrijving

De uitstraling van het openbaar gebied wordt bepaald door een brede groenstrook, ingericht met een watergang / wadi en enkele bomen. De ontsluitingsweg is aangesloten op de Achterstraat en legt een verbinding met de Binnenhoven. Deze laatste is echter alleen te gebruiken voor voetgangers en fietsers. Tussen de groenstrook en de ontsluitingsweg slingert een voetpad, die aan de noordzijde is aangesloten op het bestaande pad Het Leuntje. In het noorden van het plangebied is ruimte gereserveerd om een speeltuin in te richten. Bij de inrichting van de speeltuin is avontuur het uitgangspunt. De overgangen tussen openbaar en privé worden aangeplant met beukenhagen om het groene karakter te versterken.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Advocatenlaan komt een verplichting voor groene afscheiding (haag) van 2 meter hoog en 1 meter breed.



B-B



A-A

