
Welstandscriteria woningbouwlocatie Zaltbommel, Beersteeg (nr. 2015-01)

1 juni 2015

WELSTANDSCRITERIA WOONGEBIED EN KAVELS

Waardebepaling

Ten zuiden van de Gamerschedijk worden circa 33 nieuwbouw grondgebonden woningen gerealiseerd in verschillende types (aaneengebouwd, twee-onder-één-kap, geschakeld en vrijstaand). Uitgangspunt in beeldkwaliteit is het waarborgen van een dorpse uitstraling in een samenhangend architectuurbeeld voor het gehele plangebied. Gezien de verschillen in omvang zijn eigen detailleringen wenselijk.

Locatie

< invoegen verbeelding bestemmingsplan incl. legenda >

Plaatsing

1. Er worden tenminste 12 rijwoningen gesitueerd, Een verspringing in de voorgevelrooilijn is toegestaan. Plaatselijke verbijzonderingen zijn gewenst;
2. In het overige deel van het woongebied worden vrijstaande (al dan niet geschakeld) en twee-onder-éénkap woningen gerealiseerd. Voor de voorgevelrooilijn wordt een zone aangehouden; hiermee zijn verspringingen mogelijk;
3. Er dient sprake te zijn van ritmiek in de situering van de rij- en hoekwoningen;
4. Bijgebouwen dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.

Massa en vorm

1. De maximale maten voor o.a. de bouwhoogte van de bouwvolumes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan;
2. Er dient sprake te zijn van heldere, enkelvoudige massa's van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen;
3. Hoofdgebouwen bestaan uit een of maximaal twee bouwlagen plus een kap met uitzondering van accenten op bijzondere plaatsen;
4. Voor de woningbouw op de kavels wordt gestreefd naar een individueel daklandschap, waarbij de kappen afgewisseld worden door kappen in verschillende richtingen. Incidenteel zijn platte daken mogelijk (maximaal 2);
5. Om het individuele karakter te benadrukken kunnen verschillende dakhellingen toegepast worden. Dakhellingen dienen minimaal 20 graden te bedragen;
6. De massa en vorm van bijbehorende bouwwerken dient aan te sluiten bij het hoofdgebouw;

Gevelkarakteristiek

1. Woningen dienen georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. De twee buitenste hoekwoningen van het totaal van rij- en hoekwoningen dienen met zorg vormgegeven zijgevels te krijgen, blinde gevels zijn niet toegestaan;
2. Woningen dienen hoofdzakelijk gebouwd te worden in een baksteenarchitectuur;
3. Er dient voor de rijwoningen sprake te zijn van een horizontale gevelgeleding. De vrijstaande woningen mogen ook een verticale gevelgeleding hebben;
4. Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken zijn traditioneel of neutraal en geordend, echter altijd in samenhang;
5. Er zijn beperkte mogelijkheden voor dieptewerking in de gevel;
6. Voor de woningbouw op de kavels geldt dat de gevelkarakteristiek dient bij te dragen aan de diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil
7. met de belendende bebouwing;

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

1. De detailering dient zorgvuldig en eenvoudig te zijn met eigentijdse invloeden;
2. Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling;

3. Gevels dienen overwegend uitgevoerd te worden in baksteen in variërende aardetinten;
4. Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen in antracietinten, leien of zink;
5. In de afwerking en detaillering zijn andere kleuren en materialen toegestaan, zoals houtwerk.

Erfafscheidingen (grenzend aan de openbare ruimte)

1. Nagenoeg alle erfafscheidingen zijn vanuit het openbare gebied zeer goed zichtbaar. Daarom dienen zij duurzaam en in samenhang met de woningen vormgegeven te worden.
2. Voor de hoogte van de erfafscheidingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan;
3. Voor de voorgevelrooilijn (of het verlengde daarvan) dient qua vormgeving vooral gedacht te worden aan lage gemetselde muurtjes, een lage haag of een combinatie hiervan;
4. Bij woningen die met de achterzijde aan het park grenzen dient de afscheiding duidelijk (visueel) de overgang te markeren tussen privé en openbaar terrein. Hierbij is bijvoorbeeld te denken aan een hekwerk met hедера, gecombineerd met metselwerk.

Openbare ruimte

1. De profilering van de openbare ruimte dient helder en eenvoudig te zijn.
2. Een kwalitatieve uitstraling van de openbare ruimte dient gegarandeerd te worden;
3. In materiaalgebruik dienen gebakken materialen toegepast te worden;
4. Parkeerplaatsen dienen zorgvuldig in de openbare ruimte ingepast te worden.

Overige

1. Van bovengenoemde criteria mag in overleg worden afgeweken. Het betreft dan gevallen waarbij sprake is van meerwaarde, een bijzondere architectuur en goede argumenten om van de regels af te wijken.