

Beeldkwaliteitscriteria Sandepark

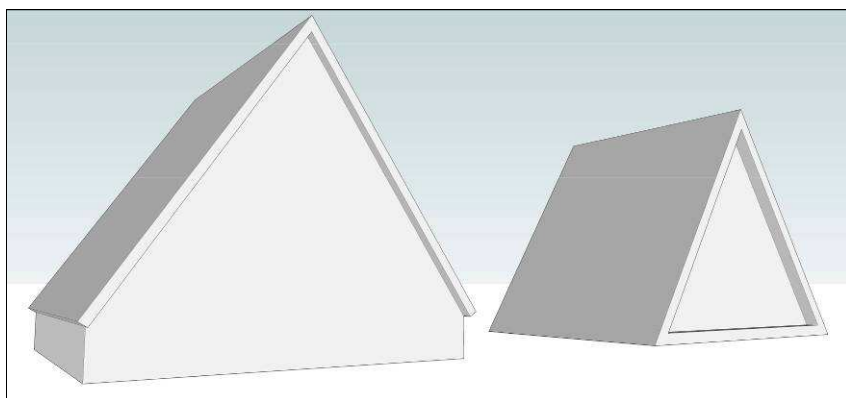
Inleiding

De bebouwing op het Sandepark kent vanouds een sterke onderlinge ruimtelijke samenhang. Inmiddels zijn diverse wijzigingen zichtbaar. Ter voorkoming van een verdere vervaging zijn in deze notitie beeldkwaliteitscriteria benoemd, die als welstandskader worden gehanteerd.

In deze notitie wordt eerst benoemd welke ruimtelijke kenmerken de ruimtelijke samenhang op het Sandepark bepalen. Deze ruimtelijke kenmerken zijn vervolgens vertaald in de beeldkwaliteitscriteria. De notitie sluit af met een aantal massastudies die een beeld geven van passende ontwikkelingen binnen het kader van de beeldkwaliteitscriteria.

Ruimtelijke kenmerken bebouwing

Op het Sandepark komen twee typen A-huisjes voor (zie onderstaande afbeelding). Type 1 heeft van oorspong een oppervlak van 31 m² en heeft een goothoogte van 0 meter en een nokhoogte van 5,6 meter. Type 2 heeft van oorspong een oppervlak van 38 m² en heeft een goothoogte van 0,75 meter en een nokhoogte van 5,3 meter.



Links type 2 (nummers 59 - 185), rechts type 1 (nummers 1 -58)

De ruimtelijke samenhang op het Sandepark wordt voor een belangrijk deel bepaald door de hoofdvorm van de bestaande bebouwing. In een nieuwe situatie dient deze hoofdvorm dan ook in ieder geval onderdeel te zijn van de bebouwing. De lage gootlijn, de steile dakhelling en de nokrichting van de hoofdvorm bepalen de kenmerkende hoofdvorm van de A-huisjes. Bij het A-huisje als type is de lage gootlijn zeer essentieel.

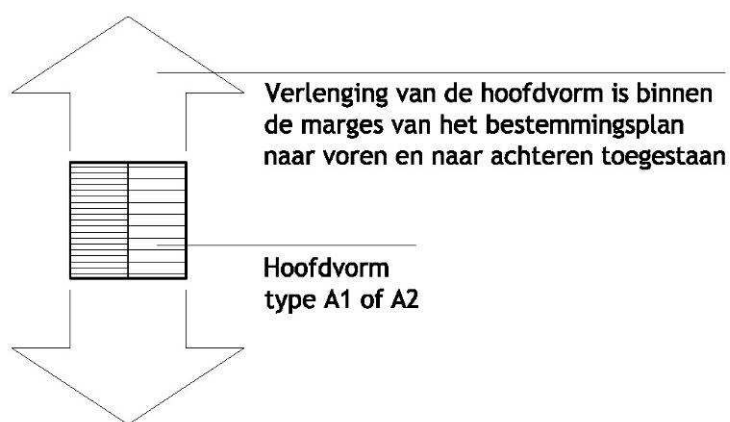
Naast de hoofdvorm is ook de detaillering van de gevels en het dak een belangrijk aspect. De combinatie van een groot dakvlak, dakoverstekken en de 'licht' vormgegeven gevels (die voor een groot deel in hout en glas uitgevoerd zijn) geven de A-huisjes een kenmerkend aanzicht. Bij verbouw en nieuwbouw dient dan ook zorgvuldig omgegaan te worden met de bestaande detaillering en de inpassing van dakkapellen en aan- en uitbouwen.

Beeldkwaliteitscriteria

Uitgangspunten

De ruimtelijke samenhang op het Sandepark wordt bepaald door de hoofdvorm van de bestaande A-huisjes.

Handhaving van de hoofdvorm, zoals deze wordt bepaald door de nokrichting, de dakhelling en de goothoogte, is het hoofduitgangspunt in de beeldkwaliteitscriteria. Verlenging van deze hoofdvorm of het ontwikkelen van een parallelle hoofdvorm binnen de marges van het bestemmingsplan behoort tot de mogelijkheden.



Een zorgvuldige detaillering van de gevels en het dak is uitgangspunt bij de architectonische uitwerking.

Ligging

Situering

De situering van de bebouwing overeenkomstig het bestemmingsplan.

Oriëntatie

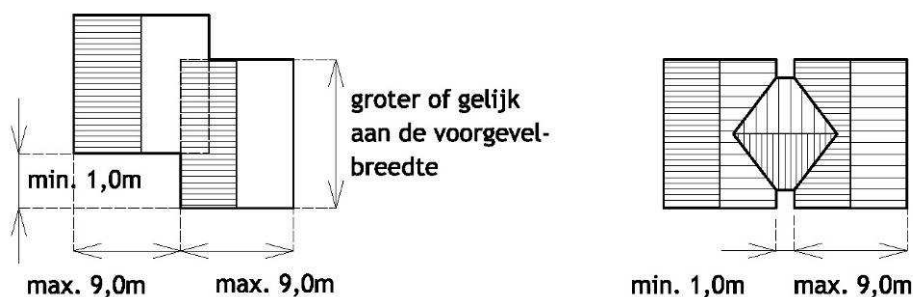
De bebouwing is georiënteerd op de zon/tuin. Op hoek-situaties is sprake van een dubbele oriëntatie.

Massa (zie ook onderstaand schema en massastudies)

Massa-opbouw

De bouwmasa bestaat uit één hoofdvorm of meerdere geschakelde hoofdvormen. Een hoofdvorm bestaat uit een lage gootlijn en een (asymmetrische) zadeldak.

De voorgevelbreedte van een hoofdvorm is maximaal 9 meter; de diepte van een hoofdvorm is groter of gelijk aan de voorgevelbreedte van de hoofdvorm. Bij geschakelde hoofdvormen is sprake van een samenhangende compositie, waarbij tussen twee aangrenzende hoofdvormen sprake is van een tussenruimte van minimaal 1 meter of een verspringing in de voorgevelrooilijn van minimaal 1 meter.



Goothoogte

De goothoogte is maximaal 0,75 meter; gemeten ten opzichte van peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer). Een hogere goothoogte is in twee gevallen mogelijk (zie aan- en uitbouwen en dakkapellen).

Nokhoogte

De nokhoogte is maximaal 6,5 meter (t.o.v. peil).

Nokrichting

De nokrichting is haaks op de weg.

Dakhelling

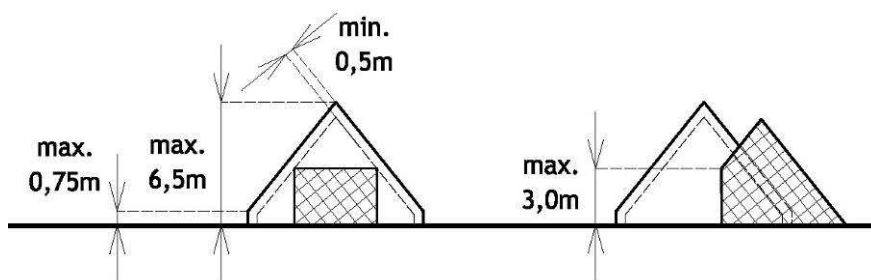
De dakhelling is minimaal 50° en maximaal 60°.

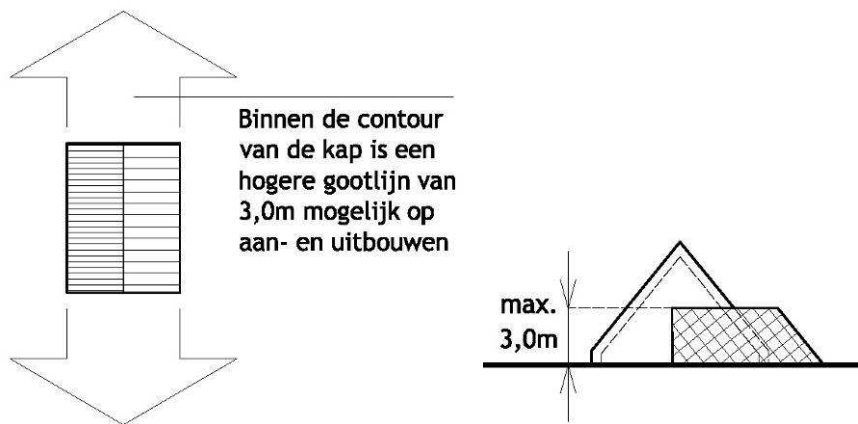
Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm(en). Een aan- of uitbouw mag plat afgedekt worden (met een maximale bouwhoogte van 3,0 meter t.o.v. peil). Wel bestaat voorkeur voor een aan- en uitbouwen waarbij:

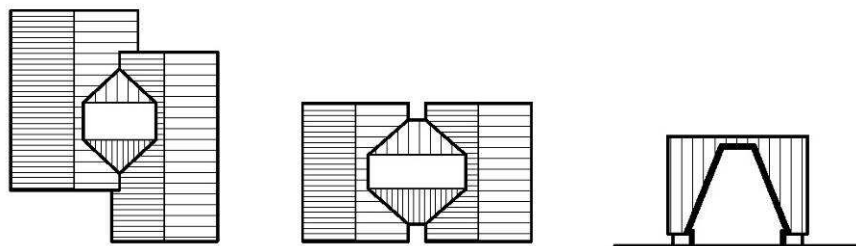
- het platte dak in combinatie met een kap/schuin dakvlak aan de zijde van de zijdelingse perceelsgrens toegepast wordt;
- het platte dak volledig binnen de contour van het verlengde van het dakvlak van een hoofdvorm gesitueerd is,

en de afstand van de hogere gootlijn tot de contour van het (verlengde van het) dakvlak minimaal 0,5 meter is.



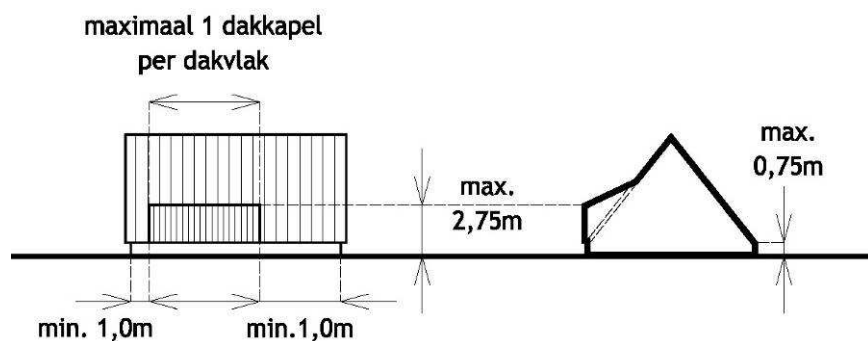


Een tussenlid tussen de kappen van twee hoofdvormen mag plat afgedekt worden, mits deze in combinatie met een hellend dakvlak aan de voor- en achterzijde toegepast wordt. Een steilere dakhelling tot 70° is bij een tussenlid toegestaan.



Dakkapellen

Een dakkapel waarvoor vergunning nodig is, vormgeven met een goothoogte van maximaal 2,75 meter (t.o.v. peil) en als aankapping met een maximale dakhelling van 25° (een plat dak is niet toegestaan). Een dergelijke dakkapel is minimaal 1 meter vanaf de voor- en achtergevel gesitueerd.



Bijgebouwen

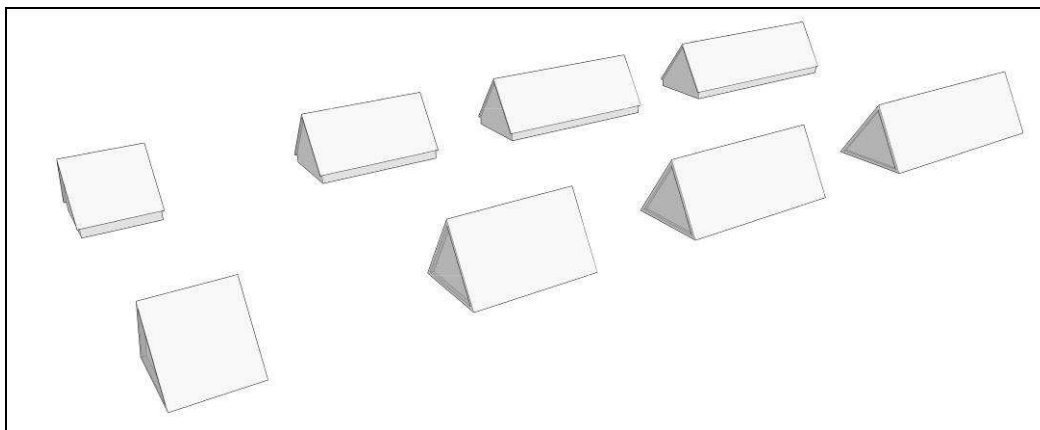
Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Detaillering

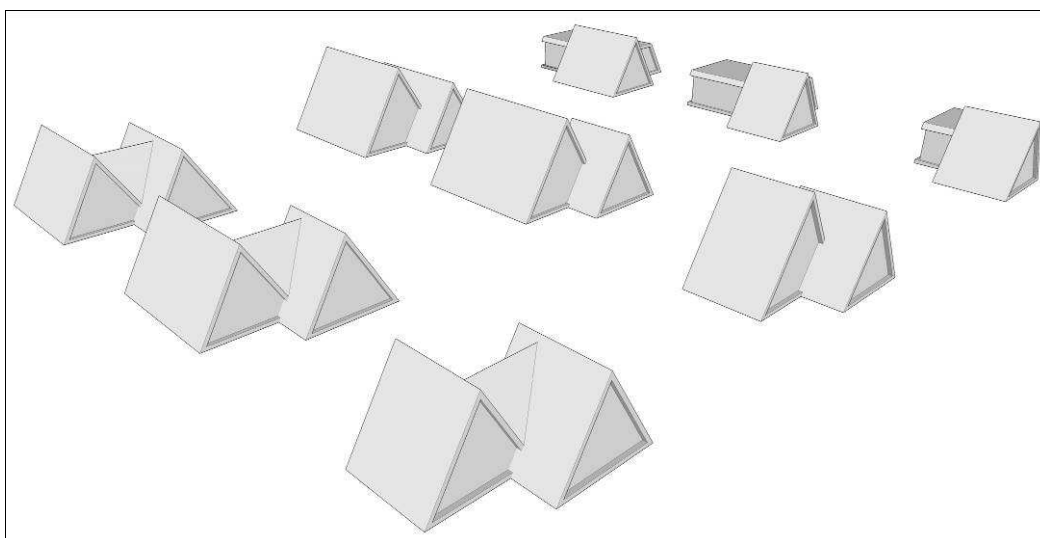
Gevels	Een uitwerking van de gevels met baksteen, hout en glas (vooral aan de zijde van de zon/tuin) is uitgangspunt.
Detaillering	De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de bestaande A-huisjes. Er is sprake van overstekken van minimaal 0,1 en maximaal 0,4 meter.
Kleur- en materiaal	Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en per straatzijde in samenhang.

Massastudies

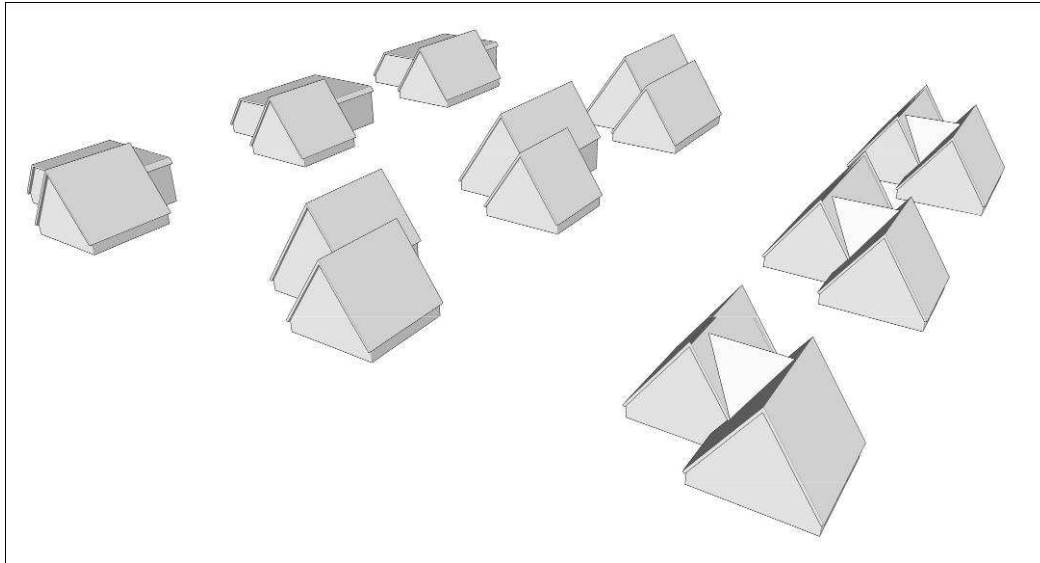
De onderstaande massastudies dienen als illustratie van de passende mogelijkheden binnen de beeldkwaliteitscriteria. De weergegeven beelden dienen als inspiratie en moeten niet gezien worden als een volledig overzicht.



1 bouwvorm type 1 en 2



2 geschakelde bouwvormen type 1



2 geschakelde bouwvormen type 2

BügelHajema Adviseurs b.v.

Gewijzigd naar aanleiding van raadsbesluit 28 september 2010