

Pastoor van Vessemstraat

Burgemeester Kievitslaan

Beeldkwaliteitplan WEIDEPRACHT, FASE 2 - KLEIN ZUNDERT



Datum:

11 oktober 2021

Projectnr:

110542

||| SCHOENMAKERS |||

Architectuur | Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

Molenzicht 2

4881 BW ZUNDERT

tel: 076 599 03 40

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	CONTEXT	6
3	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	8

1

INLEIDING

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omvat het project 'Weidepracht, fase 2'. Het plangebied is een uitbreidingswijk tegen de kern van Klein Zundert aan. De ontwikkeling omvat maximaal 35 grondgebonden woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën (rijwoningen, levensloopbestedige woningen, tweekappers en vrijstaande woningen).

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

‘Een samenhangend pakket eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument’.

Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van het bestemmingsplan.

1.3 BEOORDELING

De beeldkwaliteit van de woningen worden beoordeeld door de adviescommissie omgevingskwaliteit, die is aangesteld door de gemeente Zundert. De opsteller van het beeldkwaliteitplan kan als klankbord ingezet worden door de adviescommissie omgevingskwaliteit.

1.4 LEESWIJZER

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit de hoofdstukken:

- Inleiding
- Context
- Beeldkwaliteit Architectuur

2

CONTEXT

2 CONTEXT

2.1 OPZET VAN DE WIJK

De nieuw te realiseren wijk 'Weidepracht, fase 2' is een dorpse woonwijk aan de rand van de kern van Klein Zundert. Het plangebied is gelegen aan de Pastoor van Vessemstraat aan de rand van de kern Klein Zundert. Deze straat is een hoofdverbindingsweg van de kern naar de provinciale weg N638 (Rucphenseweg).

De uitbreiding Weidepracht, fase 2 vormt een onderdeel voor een goede afronding van de dorpskern, waarbij aangesloten wordt op planontwikkeling Weidepracht, fase 1. Dit plan is onlangs gerealiseerd en is gelegen tegenover het plangebied Weidepracht, fase 2.

In totaal omvat het plan 35 woningen, de invulling van de verkaveling omvat een gevarieerd woonprogramma. Het programma bestaat uit 6 rijwoningen, 12 twee-onder-een-kapwoningen, 11 levensloopbestendige woningen en 6 vrijstaande woningen.

De wijk is onder te verdelen in twee deelgebieden: de rand en de hofjes. Voor de beeldkwaliteit van de architectuur zijn voor beide gebieden verschillende kaders opgesteld. In hoofdstuk 3 worden deze kaders uiteengezet.



3

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



LEGENDA - gebiedsindeling

 De Rand

 De Hofjes

3 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

3.1 ALGEMEEN

Het onderhavig beeldkwaliteitplan is bedoeld als kader voor de coördinatie van de ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten aandacht te besteden aan duurzame bouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een ontwikkeling garanderen die past in de omgeving en door een ieder als positief zal worden ervaren. Er zal nadrukkelijk worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.

3.2 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitplan van het plan Weidepracht, fase 2 zijn:

- Sluit aan bij het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving van de locatie.
- Onderlinge samenhang.
- Traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen, gebakken pannen, keimwerk, hout, houten of hout-lijkende kozijnen, beton en natuursteen.
- De woningen/woningblokken dienen een uitgesproken karakter te krijgen, door middel van de toepassing van bijv. erkers, dakvormen en dakkapellen.
- Levendig straatbeeld door middel van differentiatie van de gevels.

3.3 GEBIEDSINDELING

Het plan Weidepracht, fase 2 is onder te verdelen in twee deelgebieden, waaraan specifieke criteria zijn verbonden om de bebouwing goed aan te laten sluiten bij de omgeving. De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering ten opzichte van bestaande gebieden of ontsluitingsroutes.

De woningen die gericht zijn op het buitengebied zijn ingedeeld in deelgebied 1: **'De Rand'**.

Woningen uit dit deelgebied zullen aansluiting zoeken in het landschap. De overige woningen in het plangebied zijn ingedeeld in deelgebied 2: **'De Hofjes'**. Dit deelgebied zal een overgang vormen tussen het natuurlijke van de buitenrand en het dorpse karakter van de bestaande bebouwing.

De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering ten opzichte van bestaande gebieden of ontsluitingsroutes.

3.4 UITWERKING CRITERIA

Met betrekking tot de bebouwing zijn criteria opgenomen ten aanzien van de hoofdvorm, de daken, de materialisatie en de detaillering.

Massa & Vorm

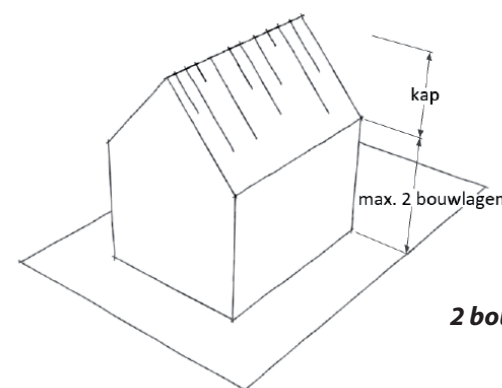
Bij de bouwhoogte van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de omliggende woningen.

De hoofdmassa worden verbijzonderd met ondergeschikte nevenmassa's. Voorbeelden hiervan zijn aan- en uitbouwen, erkers, dakkapellen.

Belangrijk uitgangspunt is dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.

Daken

De kaprichting kan zowel langs (langskap) de woonstraat als loodrecht (dwarskap) op de woonstraat worden gepositioneerd. Elke woning heeft een duidelijke herkenbare dominante kaprichting, die de hoofdmassa mede vorm geeft. Een



2 bouwen met kap

tweede kaprichting bij een samengestelde kap is mogelijk indien deze duidelijk onderschikt is aan de dominante kaprichting.

Eventuele dakkapellen mogen het dakvlak niet verstoren; dakkapellen vormen een sterk horizontaal element in het dakvlak, met een platte afdekking. Zonnepalen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dak.

Detaillering

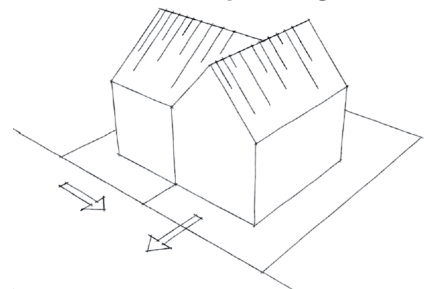
Voor een levendig straatbeeld dient differentiatie aangebracht te worden in detaillering. De gevel wordt verlevendigd door toepassing van plasticiteit.

3.5 ERFAFSCHIEDINGEN EN TERREININRICHTING

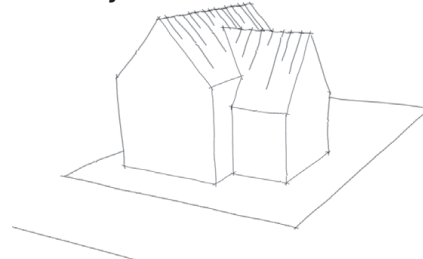
Voor de zijtuin geldt een regie voor de erfafscheiding voor de woningen die met een zijkant grenzen aan de openbare ruimte. Voorstel is groene erfafscheidingen

KAPRICHTINGEN

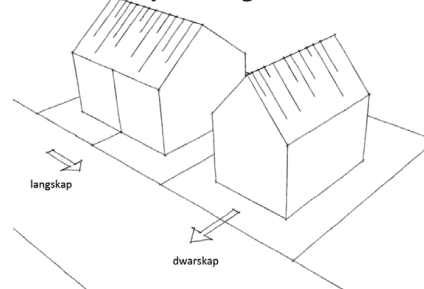
Gecombineerde kaprichting



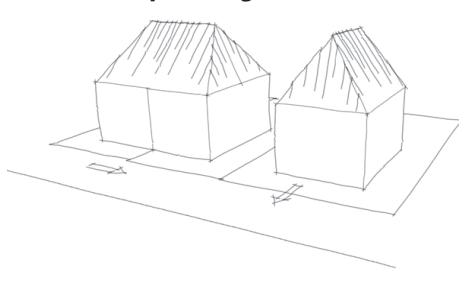
Samengestelde kap: 1 duidelijk hoofddak



zadeldak kaprichting



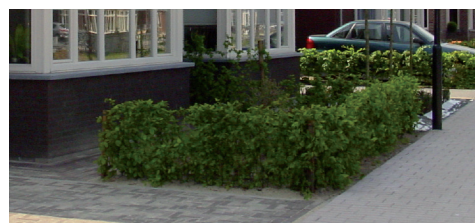
schilddak kaprichting



uitgevoerd in bijvoorbeeld gaashekwerk met beplanting. De voortuin kan worden begrensd door een lage groene erfafscheiding, zoals een beukenhaag.

Eventuele buitenunits van warmtepompen worden bij voorkeur op platte daken van garages/ aanbouwen of bijgebouwen toegepast.

REFERENTIE ERFAFSCHIEDING





DEELGEBIED 1

'De Rand'

Algemeen

Het deelgebied 'De Rand' is gericht op het buitengebied van Klein Zundert. De bebouwing in dit deelgebied dient aan te sluiten op het landelijk gebied en de architectuur dient hierop aan te sluiten.

Oriëntatie

De woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat en daarmee ook richting het buitengebied. Met uitzondering van de woningen op de hoeken; deze woningen presenteren zich ook vanaf de zijgevels.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap, voor bouw- en goothoogtes wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. Aan de gevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende elementen, zoals een schoorsteen.

Daken

Voor de daken geldt in overwegende mate een dwarskap in de vorm van een zadeldak of schilddak. De kappen zijn gericht op het buitengebied. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een

matte dakpan (geen glans) of in riet.

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen zoals baksteen en hout dienen als hoofdzaak in gevels te worden toegepast. De kozijnen zijn van hout, kunststof in HVL, aluminium of staal. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen, die gericht zijn op het openbaar gebied, is afgestemd op dat van het hoofdgebouw. Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, grijs en licht- tot donkerbruin. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking (bijvoorbeeld stucwerk) is ook mogelijk in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van de dakpannen is donker-grijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detailering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, zoals rol-lagen, lijsten om de voordeur, grote dak overstekken en/of dakkapellen.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET





DEELGEBIED 2

'De Hofjes'

Algemeen

In het deelgebied 'De Hofjes' zijn de woningen gesitueerd naar een groene ruimte. De woningen zijn tegenover elkaar georiënteerd en hebben daardoor een verbinding met elkaar. De bebouwing in deelgebied 2 dient een overgang te vormen van het dorps wonen naar het landelijk wonen richting het buitengebied. Hier zal de architectuur ook op aan moeten sluiten.

Oriëntatie

De woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat en de groene ruimte. Met uitzondering van de hoekwoningen. Deze woningen presenteren zich in twee zijden gericht in het openbaar gebied.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Een aantal woningen hebben maximaal 1 bouwlaag met kap. Voor bouw- en goothoogtes wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. Aan de eindgevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende, elementen zoals een erker of schoorsteen.

Daken

De kap van de woningen kan variëren van een langs- of dwarskap in de vorm van

een zadeldak of schilddak. Wolfseinden zijn uitgesloten. De kappen zijn gericht op de woonstraat. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, mat uitgevoerd (niet glanzend).

Materiaalgebruik

De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen. Ondergeschikte geveldelen kunnen uitgevoerd worden in ander materiaal zoals hout. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen, die gericht zijn op het openbaar gebied, is afgestemd op dat van het hoofdgebouw. Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, rood, paars en donkergrijs. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking (bijvoorbeeld stucwerk) is ook mogelijk in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast.

De kleur van de dakpannen is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detaillering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, zoals rollagen, lijsten om de voordeur, dak overstekken en/of dakkapellen.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET

