



Projectnr. : **WA0094**
Datum : 12-11-2010

beeldkwaliteitsplan gemeente cranendonck vennenweg gastel

BEELDKWALITEITSPAN**INHOUD**

1. BEELDKWALITEIT	4
a. <i>Algemeen</i>	4
b. <i>Verantwoording</i>	4
2. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	5
a. <i>Structuur en Verkaveling</i>	5
b. <i>Woningbouwprogramma</i>	5
c. <i>Verkeer en Parkeren</i>	5
d. <i>Groenstructuur</i>	6
3. ARCHITECTONISCH CONCEPT	7
<i>Dorpse karakteristiek Vennenweg</i>	7
<i>Welstandscriteria starterswoningen / tweekappers / reguliere of seniorenwoningen.</i>	8
<i>Referentiebeelden</i>	9
<i>Welstandscriteria vrij uit te geven kavels</i>	10
<i>Referentiebeelden</i>	11
<i>Welstandscriteria ensembles vrij uit te geven kavels</i>	12
<i>Referentiebeelden</i>	13



W10094 006

wauben architecten

Beleef de natuur in de stad
 4206 GZ, 4207 GZ, 4208 GZ
 Tel: 046-4732120
 E: info@wauben.nl
 W: www.wauben.nl

bebouwingplan

Beleef de natuur in de stad
 4206 GZ, 4207 GZ, 4208 GZ
 Tel: 046-4732120
 E: info@wauben.nl
 W: www.wauben.nl

1. Beeldkwaliteit

a. Algemeen

Uitgangspunt bij het ontwerpen van een stedenbouwkundige structuur ter afronding van de noordwest rand van de kern Gastel in de Gemeente Cranendonck is het creëren van een gave dorpsrand middels een passend woningprogramma in combinatie met een kleinschalige toevoeging aan het bestaand dorps weefsel en met een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit dient zijn weerslag te vinden in de vormgeving van infra, bebouwing en inrichting van dit gebied.

Ruimtelijke kwaliteit wordt ook voor een belangrijk deel verkregen door te voorkomen dat er achterkanten van erven naar het buitengebied worden geprojecteerd.

Door schuttingen, erfscheidingen en bijbouwsels worden dorpsranden vaak als “rafelig” en inferieur ervaren.

Een gave afbouw, ook vanaf het buitengebied valt altijd te prefereren, zeker als het gaat om een toekomstige eindsituatie.

In het plan zijn slechts grondgebonden woningen opgenomen, vanaf starterswoningen, tweekappers en seniorenwoningen tot vrij uit te geven kavels.

b. Verantwoording

In dit beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven welke ruimtelijke en architectonische kwaliteit in het plan “Vennenweg” gewenst is.

Een en ander is vertaald in zgn. toetsingscriteria welke door de welstandscie of door een supervisor gehanteerd dienen te worden.

Dit beeldkwaliteitsplan dient er tevens voor om de ontwerpende architecten, maar ook hun opdrachtgevers te prikkelen en te inspireren tot een hoogwaardig kwaliteitsniveau.

Aangegeven wordt, op welke wijze in situering, infra, beplanting, massaopbouw, architectonische concepten en materialisatie, het gewenste ambitieniveau tot stand kan komen.

2. Stedenbouwkundig concept

a. Structuur en Verkaveling

Middels een ontsluitingslus - vormgegeven in 2 sferen – wordt het plangebied ontsloten.

Deze lus is op 2 plaatsen geënt op de Vennenweg.

Aansluitend aan het bestaand verkavelingspatroon bestaat deze ontsluiting uit een wegprofiel van 5.50 m. inclusief een molgoot met een eenzijdig trottoir van 1.80 m.

De buitenste ader van deze lus, welke slechts eenzijdig bebouwd is bezit een smaller profiel (4.50 m) en ademt een andere sfeer: “wonen aan het bospad”.

In de toekomst zou deze ontsluiting doorgetrokken kunnen worden tot aan de Heistraat, waarbij de gehele noordwest rand van Gastel, op een eenduidige wijze zou kunnen worden afgebouwd.

Middels een gedifferentieerd verkavelingspatroon van starters en levensloopbestendige tweekappers wordt het eerste deel van de ontsluitingslus ingevuld.

Aan de zijde van de bestaande bebouwing zowel als aan de kopzijde van de lus zijn vrij uit te geven kavels geprojecteerd in een zgn. “hybride” concept waarbij de breedte van de kavel (en dus de kavelgrootte) flexibel is, e.e.a. afhankelijk van de wens van de toekomstige koper(s).

Om de 30 km zone te onderschrijven zullen beide aanhakingen aan de Vennenweg worden getild.

Op de hoeken van de openbare infra zal extra aandacht worden gevraagd aan de architectonische uitstraling van de bebouwing.

Ook dienen de daaraan grenzende zijtuinen te worden dichtgezet met hagen om ongewenste separatie in de vorm van privacyschermen e.d. te voorkomen.

Aan de westzijde van het bospad, welk een ietwat meanderende vorm heeft, ontstaat ruimte voor een speelplek voor de kleinere jeugd, volledig in het zicht en dus sociaal controleerbaar.

Een sloot op de erfgrans, welke als wadi wordt ingericht verzorgt de hemelwaterinfiltratie van de infrastructuur van het gehele plangebied.

Het hemelwater van de eigen kavel dient in de kavel zelf te worden geïnfilterd.

b. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bevat 10 starterswoningen c.q. levensloopbestendige tweekappers welke ontwikkeld kunnen worden als reguliere woningen, echter eveneens als seniorenwoningen, waarbij ook de starterswoningen ook als tweekappers worden uitgevoerd.

Afhankelijk van de vraag zullen meer of minder starters worden aangeboden, wel met een minimum aantal van 4 stuks.

Het aantal vrij uit te geven kavels is ook variabel.

Met een minimum van 14 stuks kan, afhankelijk van de gewenste grootte het aantal worden uitgebreid tot ca. 18 woningen.

De zijdelingse erfgrans is dan ook niet vooraf gefixeerd.

c. Verkeer en Parkeren

Uitgangspunt in de gehele planontwikkeling is het opnemen van een zo beperkt mogelijke infrastructuur om het duurzaamheidsaspect te onderschrijven.

Dit komt met name terug in de eenzijdige trottoiraanleg langs het eerste deel van de ontsluitingslus en in de profilering van het bospad.

Vanaf de aansluiting van de Vennenweg op de Gravenkasteel tot aan het bospad wordt de breedte van de Vennenweg gemaximaliseerd.

De primaire aanhaking van het plangebied van het nieuw te ontwikkelen plan Vennenweg te Gastel is de eerste afslag vanaf de Gravenkasteel. Nagenoeg de gehele ontsluiting en dus ook bijna alle vervoersbewegingen worden via dit kruispunt afgehandeld.

Ook de grootste concentratie woningen zijn aan deze woonstraat geprojecteerd.

Het bospad accommodeert slechts 4 woningen en aldus is de aansluiting op de Vennenweg van minder importantie.

Om toch een veilige en doeltreffende aansluiting op de bestaande infrastructuur te bewerkstelligen wordt voorgesteld om op beide plaatsen het kruispunt te verhogen als snelheidsremmer.

Het bospad dient te worden uitgevoerd als eenrichtingsverkeer / slechts uitrijden op de Vennenweg; de woonstraat is regulier tweerichtingsverkeer.

De Vennenweg dient te worden verbreed vanaf de Gravenkasteel tot aan de woonstraat. Vanaf de Woonstraat tot aan het bospad blijft de Vennenweg in de huidige profielbreedte van 3.60 m.

De bochtstralen van de ontsluitingslus worden dusdanig gedimensioneerd dat bijzonder verkeer, zijnde de vuilniswagen, brandweerwagen, ambulance e.d., voldoende ruimte verkrijgen.

Tenslotte worden er genoeg snelheidsbeperkende maatregelen getroffen om een 30 km zone te waarborgen.

De parkeercapaciteit van het plangebied is evident.

Binnen het plangebied worden maximaal 28 woningen ontwikkeld.

Er zijn 17 openbare parkeerplaatsen opgenomen.

Benodigde parkeercapaciteit:

4 starterswoningen x 1,7 =	7,0 p.pl.
6 tweekappers x 2,0 =	12,0 p.pl.
17 á 18 vrij uit te geven kavels x 2,2 =	<u>40,0 p.pl.</u>
Totaal	59,0 p.pl.

Opgenomen parkeercapaciteit:

4 starterswoningen x 0,8 (oprit) =	3,0 p.pl.
6 tweekappers x 1,0 (oprit + garage) =	6,0 p.pl.
17 á 18 vrij uit te geven kavels (garage met dubbele oprit) x 1,7 =	31,0 p.pl.
Openbare parkeerplaatsen	<u>17,0 p.pl.</u>
Totaal	57,0 p.pl.

Daarnaast kan in het wegprofiel van 5.50 m in het oostelijk deel van de ontsluitingslus volop langsparkeren worden gerealiseerd.

De ontsluiting van de Vennenweg zowel als het oostelijk deel van de ontsluitingslus zal in asfaltverharding worden uitgevoerd.

Het bospad alsmede de parkeerplaatsen zullen als B.K.K.-bestrating worden opgenomen (rijweg in heidekleur – parkeerplaatsen grijs/antraciet).

d. Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur van het plangebied wordt met name gevormd door de zone langs de westelijke rand van het bospad.

Dit gebied zal worden voorzien van bomen van de eerste grootte.

Het maaiveld zal worden ingericht als gazonstrook waar informeel een aantal speeltoestellen en zitbankjes worden geplaatst.

Op de westelijke grens van het plangebied wordt een infiltratiewadi in de vorm van een greppel aangelegd.

Tussen deze wadi en het speelveldje zal een beukenhaag worden geplaatst.

De strook voor dwarsparkeren zal eveneens middels een boomstructuur worden afgeschermd.

De sloot langs de Vennenweg wordt ingericht als groenstrook, voorzien van een bomenrij om het laankarakter van de Vennenweg te onderschrijven

3. Architectonisch concept

Dorpse karakteristiek Vennenweg

De sfeer van de bebouwing in de kern Gastel ademt de “dorpse karakteristiek”.

De kern is in de loop van de tijd organisch gegroeid waarbij dit ook aan de bouwstijlen is af te lezen.

Dit landelijk en streekeigen karakter is duidelijk aanwezig in het gebruik van traditionele materiaaltoepassingen in een weinig complexe architectuur.

De nieuwbouw van de Vennenweg kan eigentijds zijn met een “knipoog” naar de traditionele dorpse sfeer.

E.e.a. kan worden gerealiseerd door het toepassen van elementen welke zijn afgeleid van het bestaande architectuurbeeld, zoals kapvorm, gevelbeëindigingen, schoorstenen e.d.

De massaopbouw van de projectmatige woningen is terughoudend – 1 à 2 bouwlagen, afgedekt met een zadeldak, lessenaarsdak of dakopbouw.

Ter plaatse van de vrij uit te geven kavels kan meer vrijheid worden gegeven.

Het woningontwerp dient in de “diepte” van de kavel ontwikkeld te worden.

Ten allen tijde dient 3.00 m onbebouwd te blijven tussen het bouwblok en de kavelgrens.

Conflicten in architectuurconcept worden door deze groene ruimte van minimaal 6.00 m in voldoende mate gecompenseerd.

De betreffende opdrachtgevers c.q. hun architecten verkrijgen in deze zone dan ook een maximale vrijheid en dus geen beperkende randvoorwaarden t.a.v. architectuurconcept en/of materialisatie en kleurstelling.

In deze zone is wel de mogelijkheid gecreëerd 2 kavels samen te voegen, indien er minder kaveloppervlak gewenst is.

Deze combinatie dient dan wel als een “architectonisch ensemble” te worden uitgevoerd waarbij de bouwcomponent weliswaar 2 woningen bevat, de uitstraling echter één compositie weergeeft.

De niet aangebouwde perceelsgrens dient dan ook over een breedte van 3.00 m onbebouwd te blijven.

Welstandscriteria starterswoningen / tweekappers / reguliere of seniorenwoningen.

Typering	Eigentijdse architectuur.
Situering	Geschakeld / 2 aaneen.
Rooilijn	5.00 m t.a.v. de hoofdbouwmassa.
Aantal bouwlagen	1-2 bouwlagen met plat dak, kap of setback over een deel van de bebouwing (max. 60%).
Max. goothoogte	7.00 m.
Kapvorm	Vrij.
Dakhelling hoofdbouwmassa	Min. 0° / max. 40°.
Dakhelling bijbouw	Plat.
Materiaalgebruik en kleur	Baksteen / stucwerk / bekleding – kleurstelling vrij. Gebakken pannen – blauw gesmoord.
Erfscheidingsen	Beuken hagen.
Infrastructuur	Hoofdontsluiting in asfalt. Parkeerplaatsen in B.K.K.-grijs / antraciet.

Referentiebeelden



Welstandscriteria vrij uit te geven kavels

Typering	Vrij architectuurconcept.
Situering	Vrijstaand – als “klontje” op de kavel. Minimaal 3.00 m uit de zijdelingse erfgrens. Hoofdbouwmassa projecteren in de diepte van de kavel / de zijdelingse erfgrensstrook van 3.00 m dient onbebouwd te blijven.
Rooilijn	Minimaal 5.00 m t.a.v. de hoofdbouwmassa.
Aantal bouwlagen	1-2 bouwlagen met of zonder kap c.q. met dakopbouw over max. 50% van het bebouwd oppervlak.
Max. goothoogte	7.00 m.
Kapvorm	Vrij dakvorm.
Dakhelling hoofdbouwmassa	Max. 60°.
Dakhelling bijbouw	Max. 60°.
Materiaalgebruik en kleur	Gevels: vrije materialisatie en kleurstelling Dakbedekking: vrije materialisatie en kleurstelling.
Erfscheidingsen	N.v.t.
Infrastructuur	Hoofdontsluiting in asfalt. Bospad in B.K.K. - heidekleur Parkeerplaatsen in B.K.K.-grijs / antraciet.

Referentiebeelden



Welstandscriteria ensembles vrij uit te geven kavels

Typering	Vrij architectuurconcept.
Situering	2 – aanneen – als “klontje” op de kavel. Minimaal 3.00 m uit de zijdelingse erfgrens. Hoofdbouwmassa projecteren in de diepte van de kavel / de zijdelingse erfgrensstrook van 3.00 m dient onbebouwd te blijven t.p.v. de niet aangebouwde zijgevel.
Rooilijn	Minimaal 5.00 m t.a.v. de hoofdbouwmassa.
Aantal bouwlagen	1-2 bouwlagen met of zonder kap c.q. met dakopbouw over max. 50% van het bebouwd oppervlak.
Max. goothoogte	7.00 m.
Kapvorm	Vrij dakvorm.
Dakhelling hoofdbouwmassa	Max. 60°.
Dakhelling bijbouw	Max. 60°.
Materiaalgebruik en kleur	Gevels: vrije materialisatie en kleurstelling Dakbedekking: vrije materialisatie en kleurstelling.
Erfscheidingsen	N.v.t.
Infrastructuur	Hoofdontsluiting in asfalt. Bospad in B.K.K. - heidekleur Parkeerplaatsen in B.K.K.-grijs / antraciet.

Referentiebeelden

