

Advies : Beeldkwaliteitsparagraaf Pastoor Clercxstraat 31-33 te Zijtaart

Datum : 20 december 2019

Projectnummer : 211X08591

Opgesteld door : LV

i.a.a. : JR

Aanleiding

De eigenaar van de panden aan de Pastoor Clercxstraat 31-33 (en 35) wil, om leegstand van de panden te voorkomen de locatie herontwikkeling en geschikt maken voor de bouw van enkele kleinere wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar kleine woningen en appartementen in Zijtaart. De bebouwing in Zijtaart wordt nu voornamelijk gekenmerkt door een mix van twee-ondereenkappers en vrijstaande woningen. Zijtaart beschikt nauwelijks over kleine woningen of appartementen. Dit wordt nu gezien als een opgave voor voornamelijk starters en ouderen. Het pand Pastoor Clercxstraat 31 is in de Welstandnota aangeduid als 'beeldbepalend' en mede vanwege de voorgenomen sloop-nieuwbouw is gekozen een nieuw beeldkwaliteitskader in de vorm van onderhavige beeldkwaliteitsparagraaf op te stellen voor dit gebied.

Sfeer en identiteit

De uitstraling en het karakter van de ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaande karakter van de Pastoor Clercxstraat in Zijtaart. Hierin is de sfeer van de dorps uitstraling, bepaalde detailleringen en oriëntatie van de woningen bepalend. Het beoogde plan omvat twee bouwmassa's ieder passend bij de karakteristiek en korrel van zijn omgeving. De hoofdmassa is gelegen aan de (historische) bebouwingslint Pastoor Clercxstraat waaraan grotere bouwmassa's en voorzieningen zijn gevestigd. Het pand is onderdeel van een voor het dorp zeer dichte bebouwingsstructuur die uitkomt op het kerkplein. De andere bouwmassa is gelegen en georiënteerd naar de Kapitein S. Klapwijkstraat welke dient als toegangsweg naar de ruim opgezette uitbreidingswijken gelegen achter de dorps hoofdstreet (Past. Clercxstraat). Hiermee voegt het nieuwe pand zich probleemloos tussen de dorps morfologie. De mix van een traditionele bouwstijl, 'warme' dorps materialen in combinatie met moderne en oude accenten ontstaat een eigentijdse aansluiting en bijdragen aan de architectonische beeldvorming van Zijtaart.

Stedenbouwkundige richtlijnen

- Het plan omvat twee bouwmassa's; de hoofdmassa gericht op de Pastoor Clercxstraat en de ondergeschikte bouwmassa welke is gericht op de Kapitein S. Klapwijkstraat;
- Uitgangspunt voor beide bouwmassa's is twee lagen met kap, echter door onderscheid in de bouw- en goothoogte en een terugliggende rooilijn is de bouwmassa aan de Kapitein S. Klapwijkstraat in hiërarchie ondergeschikt;
- Het hoofdbouw aan de Pastoor Clercxstraat volgt de bestaande rooilijn;
- De rooilijn aan de Kapitein S. Klapwijkstraat wordt om de hiërarchie ten opzichte van de Pastoor Clercxstraat te versterken en ruimte te creëren voor nieuwe parkeervoorzieningen iets naar achteren geplaatst maar sluit uiteindelijk weer aan op de te handhaven nutsvoorzieningen-gebouw;

- De kappen zijn uitgevoerd als langskap, wat zorgt voor een kopgevel op de hoek met de S. Klapwijkstraat. Deze speelt in op de bestaande en kenmerkende verbijzondering (schuine entree) op de hoek;
- Parkeren voor bewoners wordt verzorgd op eigen terrein aan zowel de voor als achterzijde van het perceel welke wordt bereikt door een gezamenlijke toegangsweg. Additionele parkeercapaciteit kan worden gevonden in het openbare gebied zoals in de bestaande situatie.

Stijl van de architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing maar anderzijds eveneens moderne accenten toegevoegd om een eigentijdse aansluiting te creëren. De gevels hebben een herkenbare indeling welke door toepassing van de inpan-dige terrassen/balkons/loggia's als één geheel wordt ervaren. Het in de bestaande situatie herkenbare hoekaccent en kopgevel worden op een eigentijdse manier teruggebracht. Middels een dakkapel be-staande uit zink wordt een moderne tint gegeven aan de gevel van het hoofdgebouw. De onderge-schikte gevel aan de Kapitein S. Klapwijkstraat heeft een meer moderne uitstraling met uitstekende raampartijen van zink welke aan de binnenzijde zijn bekleed met hout. De bouwmassa's worden uitge-voerd met zadeldak waarbij de nokrichting parallel loopt met de straat. Door het verschil in hiërarchie betekent dit dat op de hoek van de Pastoor Clercxstraat en Kapitein S. Klapwijkstraat de kap van de bouwmassa aan de Pastoor Clercxstraat doorloopt en er een accent in de vorm van een hoekaccent en kopgevel ontstaat. Om beide bouwmassa's als één geheel te ervaren wordt middels eenzelfde kleur-stelling in bakstenen, hekwerken, kozijnen, dakpannen en raampartijen gebruikt.

Massaopbouw en dakvorm

- Eenduidig concept van twee hoofdbouwmassa's waarbij één gericht is op de Pastoor Clercx-straat en de andere op de Kapitein S. Klapwijkstraat: qua architectuur, compositie, materiaal-gebruik en detaillering vormen beide één samenhangend geheel;
- De twee hoofdbouwmassa's mogen onderling verbonden zijn met een tussenlid dat zich qua dakvorm en situering verbijzonderd ten opzichte van de hoofdbouwmassa's maar is qua hoogte ondergeschikt;
- Beide hoofdbouwmassa's zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, maar met verschil in hi-erarchie op basis van de karakteristiek en korrel van zijn omgeving: de hoofdbouwmassa aan de Pastoor Clercxstraat is qua uitstraling, volume en dakvorm het belangrijkste;
- De kappen zijn uitgevoerd als zadeldak met een helling tussen de 35-60 graden;
- Goothoogte: bouwmassa aan Pastoor Clercxstraat heeft een hogere goothoogte;
- Op de hoek Pastoor Clercxstraat/Kapitein S. Klapwijkstraat dient de kenmerkende schuine en-treegevel terug te komen;
- Bijbehorende bouwwerken zijn onderschikt aan het hoofdvolume en kunnen qua vorm en uit-straling afwijken, platte afwerking heeft voorkeur vanwege de dakvorm en bouwmassa van de bestaande nutsvoorzienig;
- Verbijzonderingen toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld; al bestaande verbijzonderingen (schuine entree), raampartijen, dakkapellen en entrees.

Gevelopbouw

- Aanbouwen zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- Accenten in de gevel door middel van kaders rond gevelopeningen in straatgevel toegestaan aan de Kapitein S. Klapstraat;
- Balustrades en gevelbekleding in gevelopeningen toegestaan, mits er één uitstraling wordt nagestreefd;
- Buitenruimtes en/of terrassen dienen onderdeel te zijn van de gevel.

Erfafscheidingen

- De naar het openbaar gebied toegekeerde erfafscheiding (straat)zijde zullen in het ontwerp van de woningen worden meegenomen voor wat betreft kleur en materiaalgebruik;
- De naar het semi openbaar gebied toegekeerde erfafscheiding zullen eenduidig ontworpen worden;
- Uitvoering in metselwerk, houten schuttingdelen of (gaas)hekwerk met groen blijvende beplanting is mogelijk.

Materiaal en kleurgebruik

- Eenheid in materiaalgebruik (bakstenen, dakpannen, kozijnen etc.)
- Basismateriaal gevel is baksteen in verschillende tinten rood – bruin genuanceerd;
- Accent en mogelijk middels kaders rond gevelopeningen aan de Kapitein S. Klapwijkstraat;
- Hout(look) kozijnen in de kleur antraciet;
- Dakbedekking uitvoeren in keramische pan, klei antraciet (geen geglazuurde pannen toestaan);
- Goot, hemelwaterafvoeren en dakkapellen uitvoeren in zink.
- Kaders rond gevelopeningen aan de buitenzijde uitvoeren in zink, bekleding aan binnenzijde middels houten panelen;
- Accenten van hout, natuursteen en zink toegestaan.

Visualisaties straatbeeld



Figuur 1 zicht op het hoofdgebouw vanaf de hoek Pastoor Clercxstraat / Kapitein S. Klapwijkstraat



Figuur 2 zicht op het onderschikte gebouw en de te behouden nutsvoorziening vanuit de Kapitein S. Klapwijkstraat



Figuur 3 aanzichten van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw



RECHTER ZIJGEVEL - VAR B



LINKER ZIJGEVEL - VAR B

Figuur 3 aanzichten van de rechter (zicht vanaf de Kapitein S. Klapwijkstraat) en linker zijgevel (zicht vanaf het binnenterrein)