

BEELDKWALITEITSPLAN
Hof van Courtine te Sleeuwijk

Stantec

COLOFON

Titel:
Beeldkwaliteitsplan
Hof van Courtine te Sleeuwijk

Datum:
Maart 2022

Projectnummer
20210552

Versie:
Definitief

Door:
Stantec B.V.
Hoevestein 20b
4903 SC, Oosterhout
+31 16 24 56 481

Opgesteld door:
ing. E. Kroes & ing. M. Kooijman

Stantec



INHOUDSOPGAVE

01. INLEIDING

02. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

03. UITWERKING PER DEELGEBIED



Bestaande overgang Nieuwe Banne



1. INLEIDING

Bestaande situatie plangebied

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern van Sleeuwijk achter de lintbebouwing van de Rijksstraatweg, ligt een onbebouwd agrarisch perceel. De afbeelding (op deze pagina) toont de ligging van het plangebied. De gronden maken onderdeel uit van het stedelijk gebied en worden omringd door sportvoorzieningen en woningen. De locatie wordt ontwikkeld tot een gemêleerd woongebied in een groene parkachtige setting. Er worden 66 woningen projectmatig ontwikkeld in verschillende typologieën en twee vrije bouwkavels worden uitgegeven voor particuliere bouw. In totaal worden 68 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Door Stantec is in samenwerking met de ontwikkelende partij, architect en gemeente Altena dit beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste ruimtelijke uitstraling van het woongebied te waarborgen.

1.2 Algemene eisen van Welstand

De gemeente Altena heeft haar welstandsbeleid geformuleerd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. Binnen dit beleid is alle welstandstoezicht in de gemeente afgeschaft met uitzondering van het beschermd dorpsgezicht Woudrichem, de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. De overige gebieden in de gemeente worden welstandvrij verklaard. Voor de hele gemeente is wel een excessenregeling opgenomen, zodat zaken achteraf onderworpen kunnen worden aan een beoordeling wanneer sprake is van een ernstige mate van negatieve invloed op de omgeving. Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelgebieden, zoals nieuwe dorpsuitbreidingen, is een beeldkwaliteitsplan vereist. Op deze manier kan bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben, worden gestuurd op de gewenste toekomstige kwaliteit van bebouwing, openbare ruimte en groen. Een beeldkwaliteitsplan is dan leidend ten opzichte van de welstandsnota en bevat criteria die er op zijn gericht om bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundig ontwerp (de beoogde ruimtelijke opzet) en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad van Altena vastgesteld.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn (per deelgebied) de kwaliteitseisen voor de volgende onderdelen beschreven:

- Gebouwen
- Oriëntatie en rooilijn
- Compositie en massaonderdelen
- Gevelindeling/kapvorm
- Materiaal en kleur hoofdmassa
- Detaillering, kleur en materiaal
- Erfscheiding
- Excessen

1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de welstandstoetsing. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient ieder bouwplan te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Voorliggend beeldkwaliteitsplan fungeert als welstandskader, waaraan (samen met de regels van het bestemmingsplan) elk bouwplan dient te worden getoetst. In het bestemmingsplan worden onder meer de typologieën, positionering en maatvoering van de bebouwing vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld uit verschillende delen. Als eerst is het stedenbouwkundige schetsontwerp getoond en toegelicht. Vervolgens zijn de verschillende deelgebieden beschreven. Tot slot is per deelgebied beschreven wat de sfeer is, welke kenmerken het deelgebied bevat en welke welstandseisen van toepassing zijn.

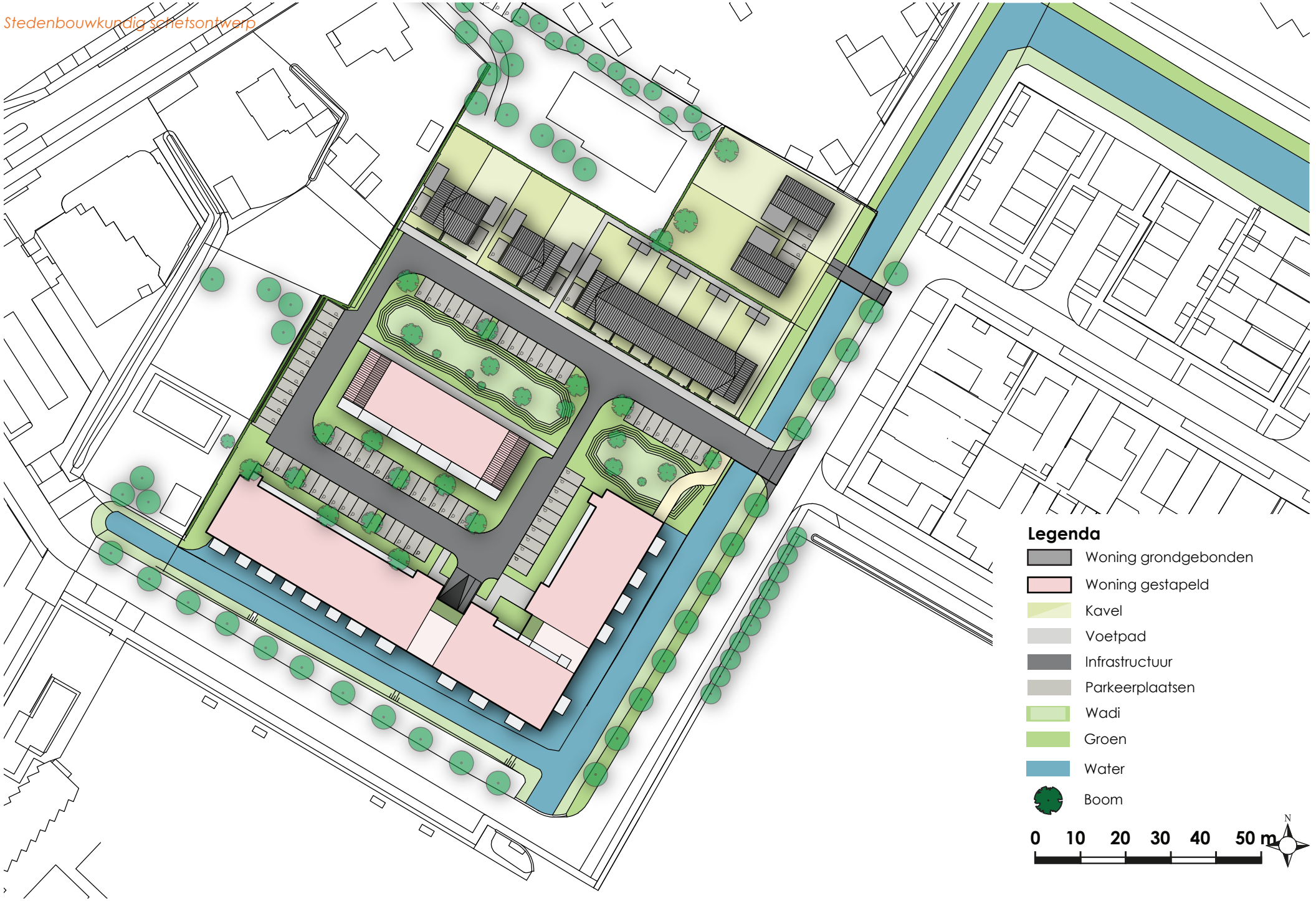


Ligging plangebied



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Referentiebeeld appartement hoogte accent


Legenda
Woning grondgebonden
Woning gestapeld
Kavel
Voetpad
Infrastructuur
Parkeerplaatsen
Wadi
Groen
Water
Boom
0 10 20 30 40 50 m
N

2.1 Relatie met de omgeving

De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het plaatselijke sportpark ‘de Roef’ met voetbal- en korfbalvelden. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde omgeven door de historische lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. Deze weg is van oudsher een van de belangrijkste (verkeers) aders van het dorp. De Rijksstraatweg kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met veelal vrijstaande lintbebouwing in een gemengd functiepatroon, met overheersend een woonfunctie afwisselend met bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies. Direct ten noorden van het plangebied staat een langgevel boerderij uit het bouwjaar 1790. De bebouwing wordt omringd door groen en de ontsluiting vindt plaats op de Rijksstraatweg. Aan de oostzijde ligt de woonwijk de Nieuwe Banne. Deze woonbuurt is omstreeks 2015 gebouwd en kenmerkt zich als een planmatige uitbreiding met diverse grondgebonden en gestapelde woningen met een sterk wisselend karakter.

2.2 Ruimtelijke hoofdopzet

Met de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt ‘Hof van Courtine’ wordt op een toekomstbestendige manier invulling geven aan het bestaande stedelijk gebied van het dorp Sleeuwijk. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit gemixt woonmilieu met hoge bebouwingswanden en een intiem groene binnenwereld. Er ontstaan twee deelgebieden, die van elkaar worden geschieden door een centrale bouwmassa, met hierom heen een openbaar gebied. Een plek om te wonen, maar ook om te verblijven en te ontspannen in de buitenruimte.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van verschillende grondgebonden en gestapelde woningen. De afbeelding hiernaast toont het programma. De grondgebonden woningen bevinden zich in het noordelijke deel van het plangebied met vier twee-onder-een-kapwoningen, acht rijwoningen en twee vrijstaande woningen (vrije bouwkavels). De grondgebonden woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van een respectievelijke 7 en 10 meter. In het midden komt een kleinschalig appartementencomplex met 14 tweekamerappartementen verspreid over twee bouwlagen. Aan de rand worden drie appartementencomplexen aan het water gerealiseerd met een half verdiepte parkeerkelder. In totaal is hier ruimte voor 40 appartementen in verschillende segmenten, waarvan 7 penthouses. De bebouwing staat haaks op elkaar gepositioneerd. Het middelste appartementencomplex, op de hoek van het plangebied, vormt een hoogte accent met in totaal vier bouwlagen. De andere twee gebouwen hebben een hoogte van in totaal drie bouwlagen.

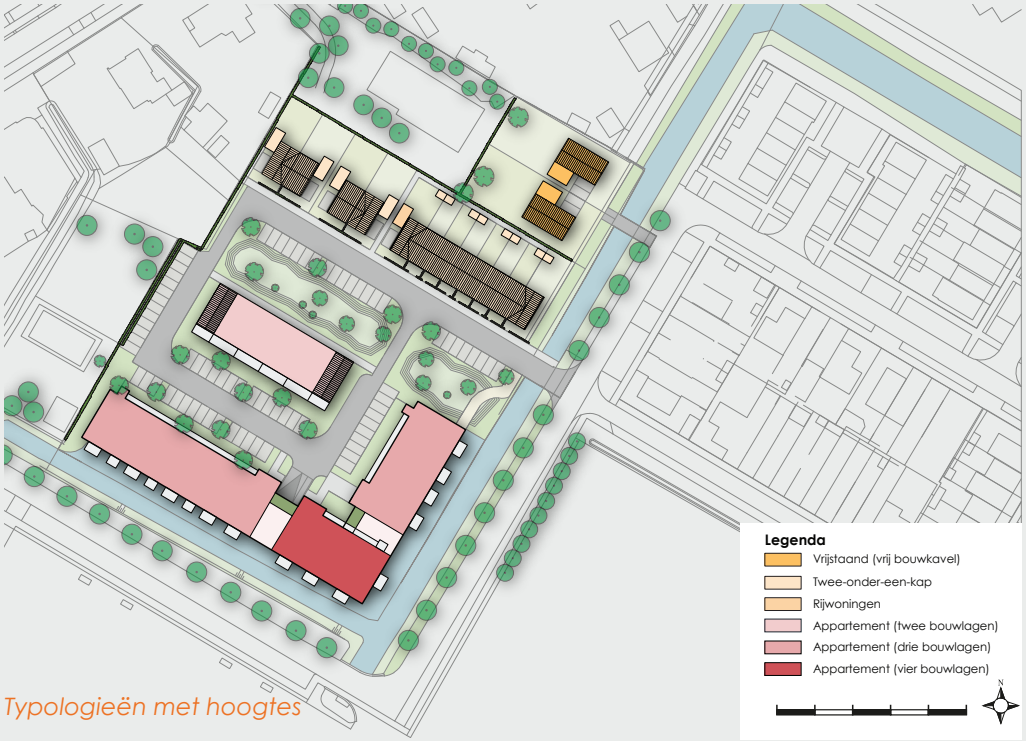
2.3 Verkeersstructuur

Voor wat betreft de verkeersstructuur wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde hofstructuur, waarbij sprake is van één centrale ontsluiting voor het gebied. De hoofdontsluitingsweg gaat over de watergang en komt loodrecht op de Waterlinie te liggen en sluit aan op het kruispunt Waterlinie/Arsenaal. Voor de vrij bouwkavels geldt dat een aparte ontsluiting wordt gecreëerd. Verder liggen er verschillende wandelpaden, die de deelgebieden onderling met elkaar verbinden. Parkeren vindt gedeeltelijk plaats in de openbare ruimte, deels op eigen terrein en deels in de half ondergrondse parkeergarage. Voor wat betreft het materiaal- en kleurgebruik van de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht met de uitstraling van de naastliggende woonwijk de Nieuwe Banne.

2.4 Groen- en waterstructuur

De binnenwereld krijgt een dorpse parkachtige setting met verschillende groenelementen, bomen, wadi’s en speelvoorzieningen. Door de dimensionering van de wadi ontstaat een glooiing in het landschap.De groenstructuur zorgt ervoor dat in het midden een ‘groen eilandje’ met bebouwing ontstaat. Behalve dat het groen- en water een zachte overgang vormt tussen de verschillende deelgebieden en de omgeving, zorgt het ook voor een prettige en toekomstbestendige verblijfsruimte.

Water speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de buurt. Er is gekozen voor een systeem, waarbij het hemelwater deels in de ondergrond infiltreert. Verder wordt de bestaande watergang aan de rand verbreed en vormt een ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de omgeving. De balkons van de appartementen aan de rand hangen over het water heen, waardoor nadrukkelijk een relatie met het water wordt gezocht.



Typologieën met hoogtes

2.4 Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte

De wegen worden uitgevoerd in donkergrijze klinkerverharding en de parkeervlakken in een lichte kleur grijze klinkers. Het trottoir worden uitgevoerd in en standaard grijze betontegel.

De groenstructuur bestaat uit wadi's met gazon en verschillende passende imheemse bomen, hagen en struiken.

.


Referentiebeeld groen met spelen


Parkeren rondom wadi


Referentiebeeld wadi met keien


Referentiebeeld wadi


Referentiebeeld wadi met bomen


Referentiebeeld semi openbaar dakterras


Referentiebeeld materiaalgebruik


Referentiebeeld wadi aan openwater gekoppeld


Referentiebeeld wadi met water

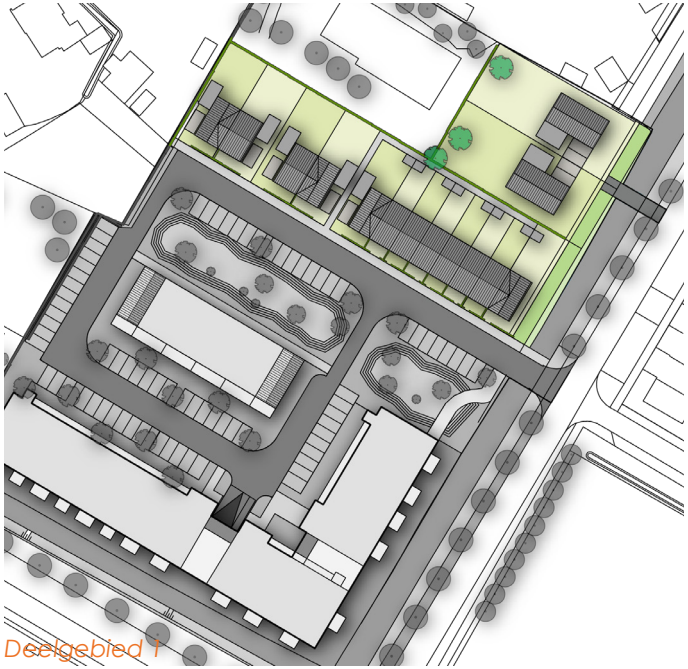

3. UITWERKING
PER DEELGEBIED
Referentiebeeld rijwoningen

3.1 Algemeen

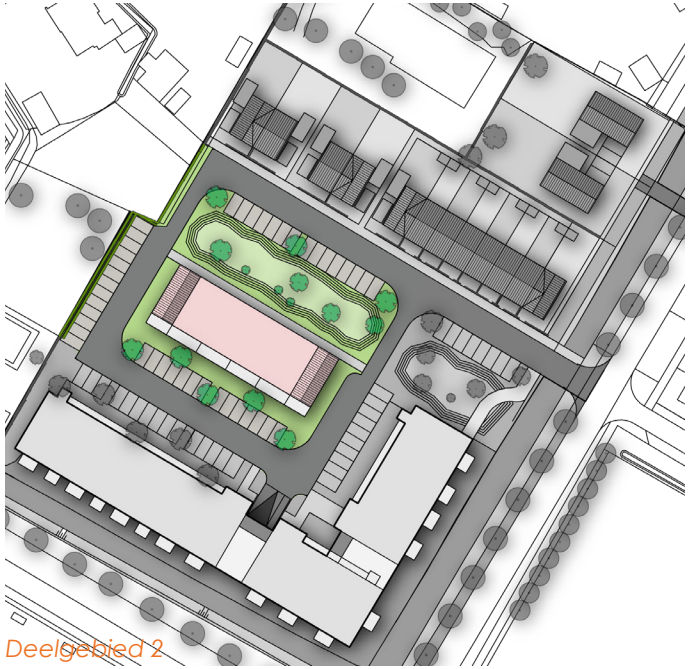
Er is onderscheid te maken in drie verschillende deelgebieden namelijk: deelgebied 1 Dorps en gevarieerd, deelgebied 2 Binnenwereld en deelgebied 3 Randzone. Hieronder zijn de verschillende deelgebieden getoond. De deelgebieden vormen een samenhangend geheel met elk hun eigen karakter. Het eerste deelgebied (ten noorden) bestaat uit grondgebonden woningen de schaal en maat is verfijnder, waarbij aansluiting wordt gezocht op de bestaande langgevelboerderij en de woningen van de Nieuwe Banne. Het tweede deelgebied vormt de binnenwereld met één appartementencomplex, die de schakel is tussen de grondgebondenwoningen en de appartementencomplexen aan de rand. De appartementen aan de zuidelijke en oostelijke rand vormen het laatste deelgebied. Het appartementencomplex op de hoek krijgt een hoogte accent Hierna is per deelgebied uitgewerkt welke sfeer van toepassing is op het deelgebieden en staat puntsgewijs aangegeven welke welstandeisen van toepassingen zijn. De uitwerking van de deelgebied is ondersteund met verschillende referentiebeelden en kaartmateriaal.



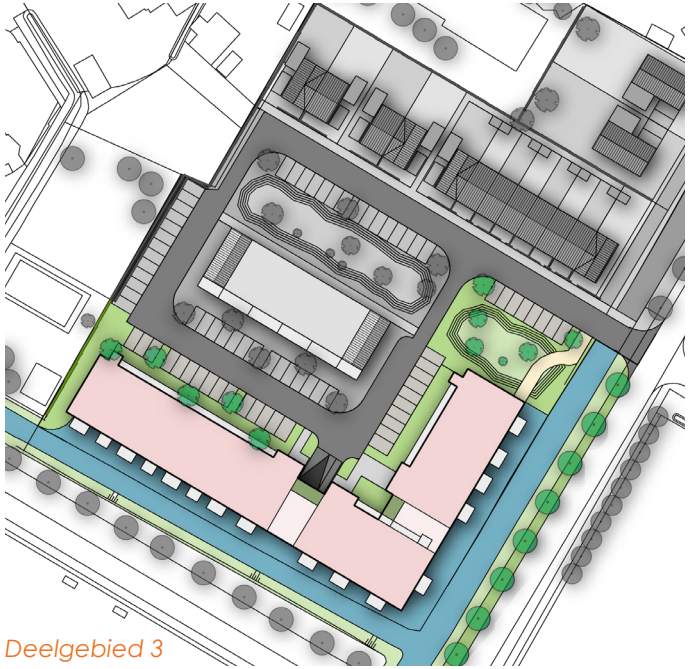
Referentiebeeld kleinschalig appartementencomplex



Deelgebied 1



Deelgebied 2



Deelgebied 3

3.2 Deelgebied 1 Dorps en gevarieerd

Voor deelgebied 1 geldt dat een dorps gevarieerd beeld wordt gecreëerd in de stijl en sfeer van de Nieuwe Banne en de naast liggende langgevelboerderij. Het beeld wordt bepaald door het dorpse karakter. De bebouwing kenmerkt zich door een samenhangend beeld met individuele woningen, die onderdeel uit maken van een geheel. Voor het beoogde dorpse karakter is een afwisselend beeld van belang, waarbij op bijzondere plekken bijvoorbeeld hoeken en zichtassen accenten worden toegepast. Kenmerkend zijn de nadrukkelijke kappen, sterke horizontale geleding door dakoverstekken, banden in het metselwerk, gelijnde ramen en luifels en verticale accenten.

Erfafscheiding, verdraaide kappen en oriëntatie



Rooilijn en verbijzondering erkers



Gebouwen
- Als een rij uit meer dan vier woningen bestaat dient de rij verbijzonderd te zijn met één of meerdere verspringingen in de gevelrooilijn of het toepassen van gedraaide kappen

Oriëntatie en rooilijn
- Oriëntatie op weg/openbaar gebied
- Entree georiënteerd op openbaar gebied/weg. Indien mogelijk aan de zijkant van de woning
- Geen dichte/gesloten gevels
- Strakke rooilijn met kleine verspringing in metselwerk

Compositie en massaonderdelen
- Traditionele en modern bouwvorm
- Nadrukkelijke horizontale belijning, zoals grote gootoverstekken, horizontale banden in het metselwerk
- Bij een twee-onder-een kapwoning benadrukt de kap de woning. Het verdelen van de kap over de twee woningen is niet toegestaan
- Erkers zijn aan de voorzijde van de woning toegestaan en bij hoekwoningen ook aan de zijkant

Gevelindeling/kapvorm,
- Woningen zijn voorzien van een hellende nadrukkelijke kap (schild of zadeldak)
- Het toepassen van platte daken is niet toegestaan
- Horizontale geleding en verticale accenten

Materiaal en kleur hoofdmassa,
- Gebouwen worden doorgaans opgetrokken in baksteen
- Dakbedekking bestaat uit (donker of licht) grijze matte dakpannen
- Creëren van eenheid door materiaal- en kleurgebruik
- Bijgebouwen aan de achterzijde van de woningen zijn voorzien van een platdak
- Bijgebouwen aan de zijkant van de woningen zijn voorzien van een platdak. Het is toegestaan de kap van de woning tot de garage te verlengen

Detaillering, kleur en materiaal
- Met pannen gedekte daken
- Donker roodbruine of mangaankleurig baksteen
- Witte kozijnen en boeidelen
- Horizontaal metselwerk en/of deel van de gevel (max. 50%) in lichtere baksteen/ gevelstucwerk is toegestaan

Erfscheiding
- De erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter aan de achterzijde en 1 meter aan de voorzijde

Excessen
- Fysieke of visuele afsluiting van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig ‘‘lelijk’’ verouderen
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren
- Een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Referentiebeeld twee-onder-een kap met verschillende kapvormen



Referentiebeeld vrijstaande huis



Referentiebeeld vrijstaande huis



Referentiebeeld twee-onder-een kap woningen



Referentiebeeld twee-onder-een kap woningen met gootoverstekken en horizontale details in het metselwerk



Referentiebeeld horizontale belijning



Referentiebeeld twee-onder-een kap woningen met erker



Referentiebeeld vrijstaande woningen



Referentiebeeld geschakelde woningen met verdaaide kap



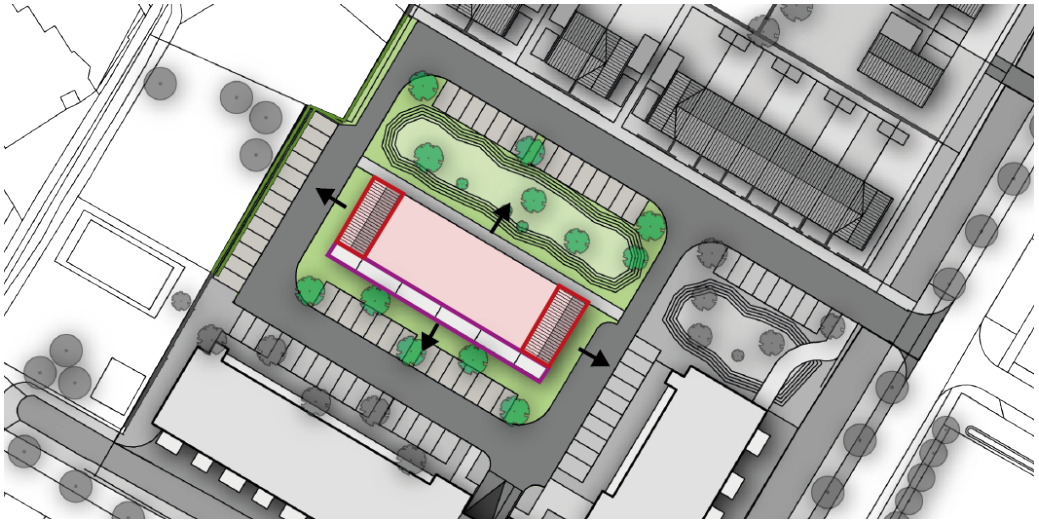
Referentiebeeld geschakelde woningen met verdaaide kap op hoek



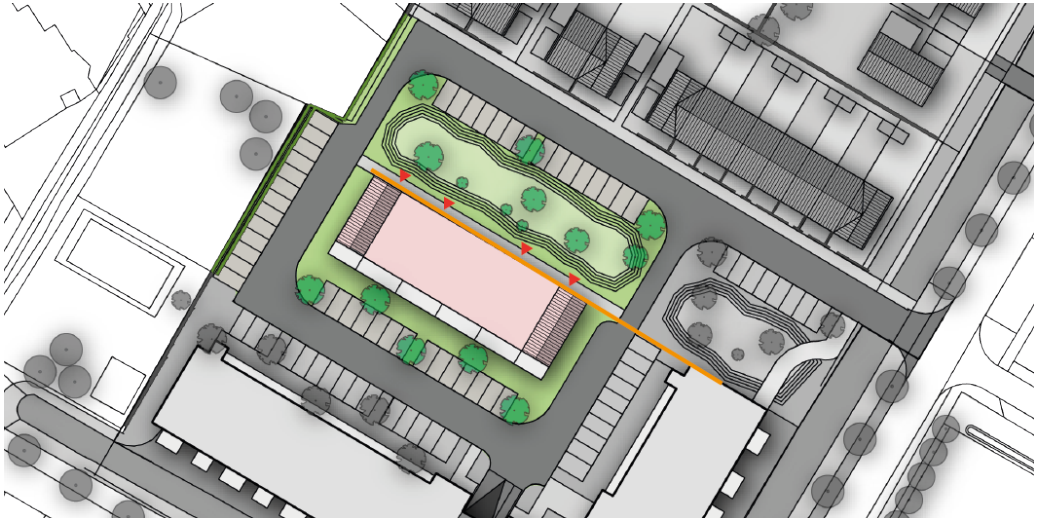
3.3 Deelgebied 2 Binnenwereld

Het tweede deelgebied bestaat uit de binnenwereld in een tuinachtige setting. Het (relatief kleinschalige) appartementencomplex vormt in maat en schaal de schakel tussen de grondgebonden woningen en de appartementen aan de rand. Het beeld wordt bepaald door de architectuurstijl traditioneel romantisch kubisme. Door de situering van de entree en de woningen en de parkeerplaats heeft dit deelgebied een sterke relatie met de openbare ruimte. Het gebouw wordt alzijdig georiënteerd en duidelijke achterkanten worden vermeden. Het appartementencomplex is geschikt voor kleinere huishouden.

Balkons, verbijzondering gevel/kap en alzijdige oriëntatie



Rooilijn en entrees



Gebouwen
- traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan de dorpse bebouwing
- Het appartementencomplex dient een schakel te vormen tussen de grondgebonden woningen en appartementen aan de rand

Oriëntatie en rooilijn
- Alzijdige oriëntatie op weg/openbaar gebied
- Geen dichte/gesloten gevels
- Geritmeerde entrees tot de appartementen is geïntegreerd en herkenbaar

Compositie en massaonderdelen
- Traditionele en modern bouwvorm
- Nadrukkelijke verticale belijning in combinatie met horizontale accenten
- Verspringing in rooilijn ter plaatse van balkons of entree toegestaan.

Gevelindeling/kapvorm,
- Platdak in combinatie dwarskap op de hoeken
- Hellende dakvlakken overwegend in pan uitvoeren
- Gevelopeningen en balkons zijn eenduidig en samenhangend in het gevelbeeld

Materiaal en kleur hoofdmassa,
- Gebouwen worden doorgaans opgetrokken in baksteen
- Dakbedekking bestaat uit (donker of licht) rode of grijze dakpannen
- Creëren van eenheid door materiaal- en kleurgebruik

Detaillering, kleur en materiaal
- Donker roodbruine of mangaankleurig baksteen
- Donkere kozijnen en boeidelen mogelijk gecombineerd met lichte details

Excessen
- Fysieke of visuele afsluiting van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig ‘’lelijk’’ verouderen
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren
- Een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Referentiebeeld aansluiten bij dorpse bebouwing en platdak gecombineerd met dwarskap



Referentiebeeld bebouwing direct aangrenzend aan de openbare ruimte



Referentiebeeld toepassen van donkere kozijnen en detaillering



Referentiebeeld dwarskap op de kop appartement



Referentiebeeld platte afdekking en twee bouwlagen



Referentiebeeld twee bouwlagen met kap en donkere kozijnen



Referentiebeeld platte afdekking met twee bouwlagen en balkons



Referentiebeeld geen blinde gevels



Referentiebeeld aansluiten dorpse bebouwing met verticale belijning met horizontale accenten



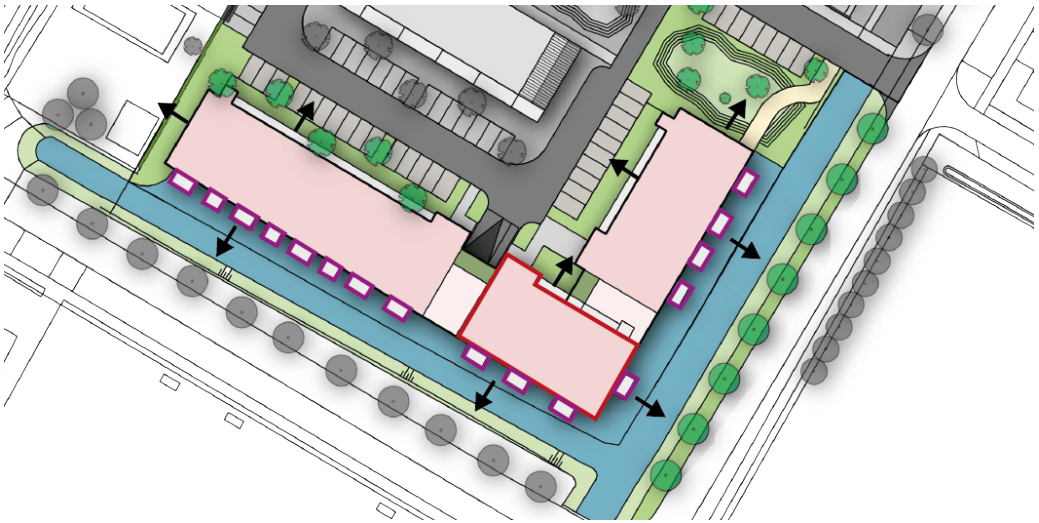
Referentiebeeld kleinschalig appartementencomplex



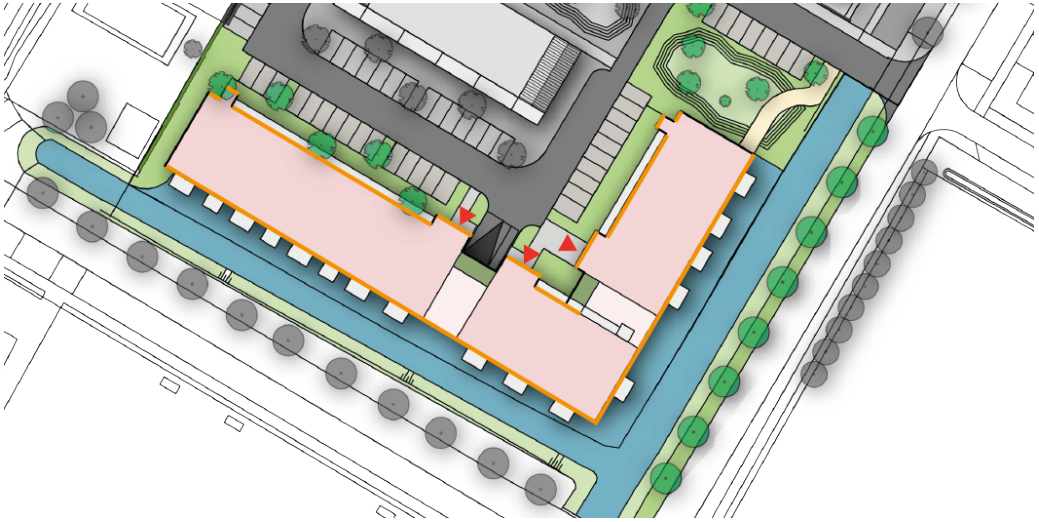
3.4 Deelgebied 3 Randzone

Het derde deelgebied bestaat uit drie appartementen complexen met ruimte voor (bestaande) groen- en waterstructuur. De bebouwing vormt een samenhangende reeks van architectuur met onderling verschillende details. De omgeving rondom de bebouwing kenmerkt zich door groen- en water. Het uitgangspunt is dat een ensemble met goede samenhang en een herkenbare identiteit ontstaat, die aansluit op de andere deelgebieden en omgeving. Daarnaast zijn mogelijkheden voor variatie tussen de verschillende bouw volumes in hoogte accenten, uitkragende balkons, overkragingen en materiaal accenten.

Balkons, hoogte accent en oriëntatie



Rooilijn en entrees



Gebouwen
- Samenhangende en herkenbare identiteit. De (half verdiepte) parkeergarage vormt een duidelijk verbindend element

Oriëntatie en rooilijn
- Oriëntatie op weg/openbaar gebied (water)
- Entree georiënteerd op openbaar gebied/weg
- Geen dichte/gesloten gevels richting het openbare gebied
- Uitgesproken vorm gegeven entrees met een zorgvuldige inpassing van postkasten en huisnummers

Compositie en massaonderdelen
- Traditionele en modern bouwvorm
- Galerij vormt onderdeel van de gevel en wordt dus niet tegen de gevel aan ‘geplakt’. Bijvoorbeeld door het toepassen van een voorzetgevel, waarbij de galerij onderdeel uitmaakt van een gevelconstuctie van groen met staal
- Toevoegen van hoogte accent op de hoek
- Nadrukkelijke verticale belijning bij balkons en gevelindeling

Gevelindeling/kapvorm,
- Toepassen van een plat (groen) dak is gewenst
- Verspringing in balkons is toegestaan in verticale belijning, niet in horziontale belijning
- Overkraging van half verdiepte parkeerkelder

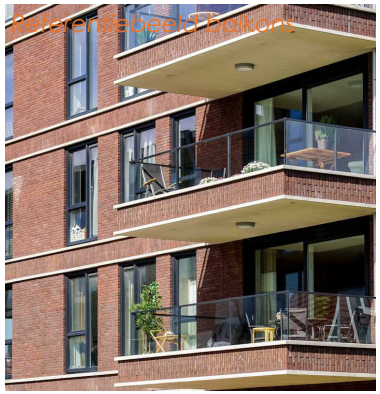
Materiaal en kleur hoofdmassa,
- Gebouwen worden doorgaans opgetrokken in baksteen. Details in beton of hout is toegestaan.
- Gebruik van lichtere bakstenen/gevelstucwerk is voor maximaal 30% van de gevel toegestaan.
- Creëren van eenheid door materiaal- en kleurgebruik
- Transparante balkons

Detaillering, kleur en materiaal
- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen in een rode of bruin genuanceerde aardtint aansluitend bij de bebouwing in de omgeving

Excessen
- Fysieke of visuele afsluiting van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig ‘’lelijk’’ verouderen
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren
- Een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Referentiebeeld appartement aan water met verspringing in balkons en accent hoogte





Referentiebeeld entree parkeerkelder



Referentiebeeld meerzijde oriëntatie



Referentiebeeld appartement met verspringing in balkons met afscheiding van glas



Referentiebeeld verticale belijning met horizontale accenten



Referentiebeeld afscherming gallerij met staal en groen



Referentiebeeld balkons met doorzichtig materiaal en verticale belijning



Refenentiebeeld appartement aan water vier bouwlagen



Verspringing in gevelbeeld

