

An aerial photograph of a landscape, likely Gramsbergen, showing fields and some buildings. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the right side of the image. The text is centered within this red circle.

BEELDKWALITEITSPLAN 'VECHTRIIK GRAMSBERGEN'

Goordijk Gramsbergen



COLOFON

erfontwikkelaar

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Auteur	H. Oldehinkel
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2383
Datum laatst gewijzigd	5 december 2023
Bestandsnaam	2383 BKP-03.indd

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

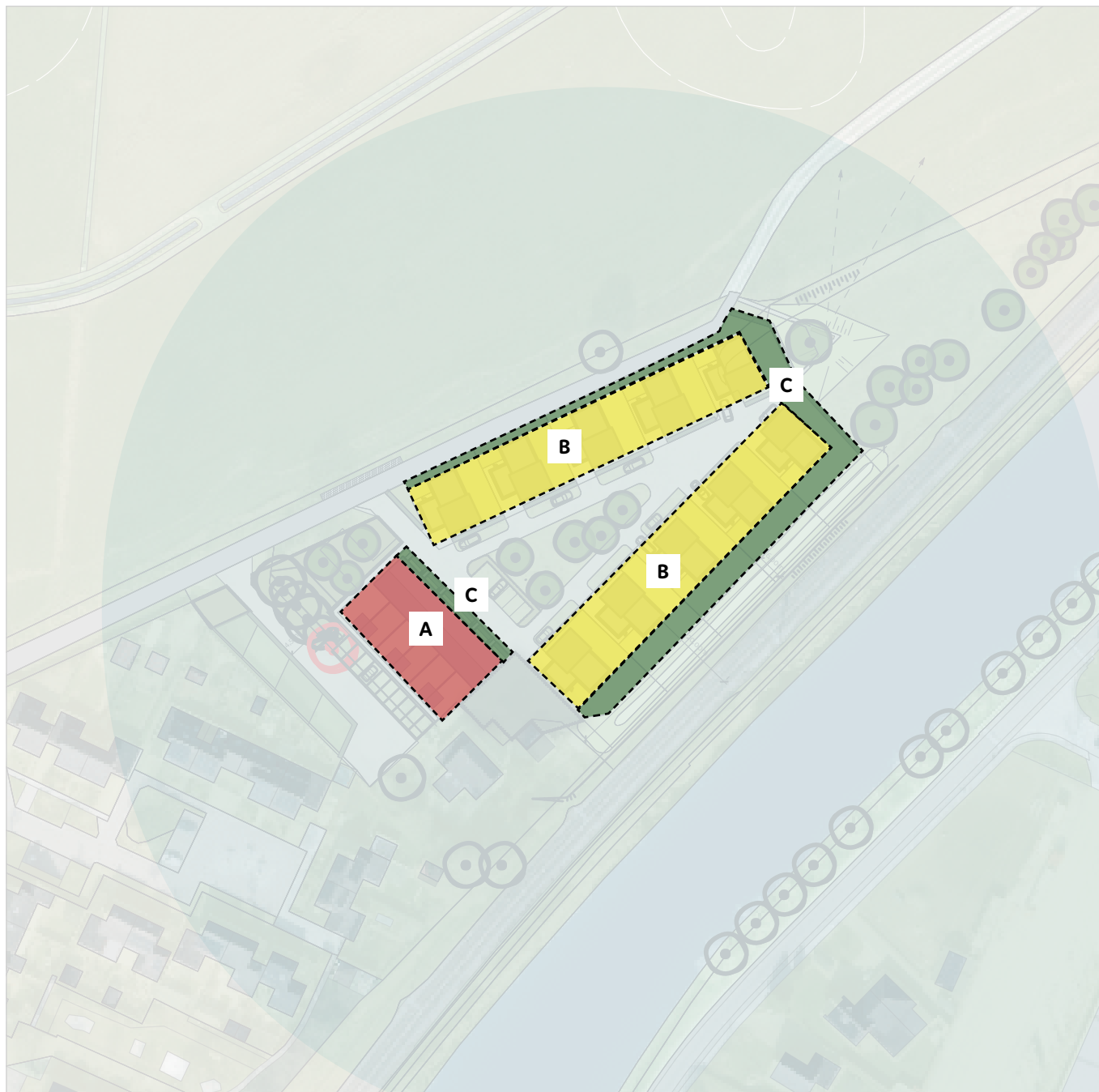
1 BEELDKWALITEIT

Initiatiefnemer willen aan de Goordijk te Gramsbergen tien vrijstaande woningen en zes eenheden onder één kap bouwen. De totale ontwikkeling komt aansluitend op de bestaande bebouwing van Gramsbergen. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een dijk en de zuidzijde door een spoorlijn. Het inrichtingsplan geeft de gewenste positie van de woningen, verhardingen en beplanting weer. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Het moet voldoende richting geven om de bouwplannen te kunnen toetsen. Het kwaliteitsplan doet ook uitspraken over de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, evenals de ruimtelijk overgangen van het privéterrein van de bewoners naar het openbaar gebied.

1.1. DEELGEBIEDEN

Het plangebied bestaat visueel uit drie deelgebieden:

- A) de rijwoningen
- B) de vrijstaande woningen
- C) de buitenruimte



1.2. DE RIJWONINGEN

Dit volume kent een landschappelijke woonkwaliteit. De schaal van de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en vormt een overgang naar de vrijstaande woningen.

- Horizontale geleding en met name verbijzondering in de plint door gevelopeningen en/of afwijkende gevelmaterialen die samen een vlak vormen of samen een horizontaal ritme meegeven aan de gevel en het beeld in de voorgevel bepalen;
- De bouwvorm bestaat uit maximaal twee lagen met kap. De kap is een zadeldak. Binnen het plan is het mogelijk te variëren met de kapvorm en noklijn maar dit is geen must. De overheersende nokrichting is altijd gelijk aan de langste zijde van het volume.
- De zijgevels dienen tevens zorgvuldig mee ontworpen te worden. De kopgevels hebben een aantrekkelijke uitstraling door middel van verbijzondering in het metselwerk en natuurinclusief door middel van ingemetselde nesten voor zwaluwen en huismussen.
- Er is een vaste rooilijn met een kleine tuin voor de woning.
- Metselwerk is de basis. De kleur van de baksteen moet gemeleerd en in natuurlijke aardse kleuren worden uitgevoerd.
- Daken moeten voorzien worden van antraciete niet glimmende dakpannen. (geglazuurde pannen zijn uitgesloten). Hierdoor vallen de zonnepanelen minder op.
- Eenvoudige elementaire detaillering, waaronder een verholten dakgootdetail.
- Zonnepanelen altijd in zwarte kleuren. De panelen moeten afgestemd op de architectuur worden en vor-

men 1 vlak. (niet versnipperen of rafelend). Het wordt gezien als een geheel en niet verschillend per woning. Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.

- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- De bergingen worden in de achtertuin geplaatst. Deze bestaan uit ingetogen metselwerk of prefabwanden. Qua materialisatie hout (of op hout lijkend) of (prefab) metselwerk. In ieder geval in gedekte kleurstelling en niet glimmend.

1.3. DE VRIJSTAANDE WONINGEN

Ook deze volume's kennen een landschappelijke woonkwaliteit.

- De 10 vrijstaande woningen kunnen in samenspraak met de toekomstige bewoners individueel ontworpen worden, waarbij een grote mate van vrijheid aanwezig is binnen een aantal heldere afspraken.
- De toekomstige bewoners hebben de vrijheid om te kiezen m.b.t. hoogte en bouwvolume e.e.a. conform optie 1,2 of 3 (zie aangegeven ontwerpvoorstellen pagina 7,8,9).
- Sculpturale plastische rechthoekige volumes.
- Het bouwvolume kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen dit volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om individuele woningen te realiseren die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.
- Dit ensemble wordt bereikt door de woningen allemaal op

te trekken uit één type baksteen in een natuurlijke aardetint of grijs tint en een baksteen als donkere contrastkleur.

- Eenvoudige elementaire detaillering;
- Een qua hoogte afwijkende plint vervaardigd uit een materiaal zoals een donker kleurige baksteen i.c.m. een houten gevelinvulling is toegestaan mits dit doorgevoerd wordt in het gehele plangebied B. De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, en naturel hout in warme aarde- en grijs tinten dragen hieraan bij.
- De woningen worden uitgevoerd met maximaal drie bouwlagen uitgevoerd met een plat of hellend dak. Een zadeldak is niet toegestaan. Bij optie 1 en 3 is de opbouw maximaal 25% van het oppervlak begane grond.
- De nokrichting loopt overeenkomstig het inrichtingsplan. De dakhellingen en goot- & nokhoogte worden niet exact vastgelegd. Dit volgt uit het ontwerp.
- Lessenaarsdaken, waarbij de goot aan de lange zijde van het gebouw komt te liggen zijn eveneens toegestaan.
- Deze hellende daken krijgen een donkergrijze of antracietkleurige niet glimmende dakbedekking
- Strakke, kantige detaillering zonder kantlijsten en boeiboorden.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Geïntegreerde luifels boven het terras en carport ook, mits dit qua materialisatie aansluit op de woning
- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- Zonnepanelen altijd in zwarte kleuren. De panelen moeten afgestemd op de architectuur worden en vormen 1 vlak. (niet versnipperen of rafelend). Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.





1.4. DE BUITENRUIMTE

- Qua buitenruimte wordt er onderscheid gemaakt tussen gebied A en gebied B. Binnen gebied A willen we een zo duidelijk mogelijke overgang van privé naar openbaar.
- voor de rijtjeswoningen van gebied A wordt een wilde ligusterhaag (max. 80 cm) voorzien.
- de stoep wordt uitgevoerd in een grijze betontegel afmeting 30x30 (cm)
- de achtertuinten worden afgeschermd middels een begroeid 'Hederahekwerk' met de volgende soorten Klimop (Hedera helix), Wilde bosrank (Clematis vitalba), Chocolate wingerd (Akebia quinata), Kamperfoelie (Lonicera periclymenum), Passiebloem (Passiflora caerulea)
of een groene haag van maximaal 2 (m) hoog
- binnen gebied B wordt de naar het erf gerichte overgang voorzien eenzelfde wilde liguster haag van maximaal 1 (m) hoog. Dit bevordert het uniforme beeld.
- de perceelgrens richting de Vecht is vrij van enige afscheiding, hier is enkel enige afscherming toegestaan in de vorm van lage heesters. Schuttingen, tuinmuren of andere lijnvormige elementen zijn niet toegestaan.
- de parkeerplaatsen bestaan uit grasbetonsteen en kennen een groene verschijning.
- de achtertuinten van de aangrenzende bestaande woningen aan de Dahlenburg (huisnummers 29 t/m 35) krijgen een haag van struik Klimop ter afscherming met de toegangsweg aan de achterzijde van de nieuwe rijwoningen.
- de wegen bestaan uit een elementverharding.
- voor de groene inrichting zijn de volgende boomsoorten passend: Acer freemanii 'Celzam', Acer campestre 'Elsrijk', Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Gleditsia triacanthos 'Imperial', Sorbus thuringiaca 'Fastigiata', Zelkova serrata 'Village Green'

