

BEELDKWALITEITPLAN
LANGE STEIGERSTRAAT 5abc
GEMEENTE ZALTBOMMEL

COLOFON

Datum

02 oktober 2023

Opgesteld door:

VLOT architecten

Zeesluisweg 115-A
2583 DP Den Haag
KVK: 85054135

info@vlotarchitecten.nl
www.vlotarchitecten.nl

VLOT

In opdracht van:

Gerhard van Keulen

Kloosterstraat 2
5318 LC Bern

gerhard@bakkervankeulen.nl

In de gemeente:

Zaltbommel

Hogeweg 11
5301 LB Zaltbommel

info@zaltbommel.nl



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

- 2.1 Stadskern Zaltbommel
- 2.2 Achterstraten
- 2.3 Gebiedskenmerken
- 2.4 Waarde en kernkwaliteiten
- 2.5 Het bouwplan

3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

- 3.1 Stedenbouwkundig plan
- 3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW

- 4.1 Hoofdvorm en ensemble
- 4.2 Gevelopbouw
- 4.3 Kapvorm en -richting
- 4.4 Geleding & orientatie
- 4.5 Plasticiteit & detaillering
- 4.6 Materialisatie

5. GEWENSTE BEELDKWALITEIT (OPENBARE) RUIMTE

1. INLEIDING



1. INLEIDING

Voorliggend document is het beeldkwaliteitplan voor de ontwikkellocatie aan de Lange Steigerstraat 5abc te Zaltbommel. Dit document is enerzijds bedoeld als inspiratiedocument en anderzijds als toetsingskader voor toekomstige initiatieven.

1.1 AANLEIDING

Het plangebied bestaat momenteel uit drie garageboxen. Deze garageboxen zijn in het bezit van dhr. G. van Keulen, hij heeft het voornemen om op deze locatie een kleinschalig appartementengebouw te realiseren.

Voor deze nieuwe woningen wordt een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt er een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen ontwerp vrijheid voor de architect en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de (openbare) buitenruimte vastgelegd wordt.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijving, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

1.2 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is in twee delen opgesplitst: een **inspiratiekader** en een **toetsingskader**.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt.

Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van hoofdvorm tot detaillering) heldere criteria opgesteld.

2. RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT



Kaart van Zaltbommel ca. 1649-1652 door H. Hoet Delineavit



Kaart van Zaltbommel ca. 1649-1652 door H. Hoet Delineavit



luchtfoto stadskern Zaltbommel



luchtfoto perceel

2. RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

2.1 STADSKERN ZALTBOMMEL

De historische stadskern van Zaltbommel heeft een Middeleeuwse structuur die duidelijk begrensd wordt door de Waal en de grachten met verdedigingswallen en veel groen. De belangrijkste historische toegangswegen tot de kern zijn de Steenweg en de Koningin Wilhelminaweg. De straten in het verlengde van de entrees vormen de ontsluiting tot de binnenstad en zijn onderdeel van de hoofdstructuur. De kern heeft een licht gedraaid orthogonaal patroon van noord-zuid en oost-west georiënteerde straten. Het patroon kent een fijnmazig netwerk van straten met wisselende straatprofielen. Door de lichtgebogen straten met relatief korte zichtlijnen en de aaneengesloten bebouwing heeft de stadskern een sterk besloten binnenstedelijke karakteristiek. Tussen en achter de aaneengesloten bebouwingsblokken bevinden zich achtertuinengebieden met een overwegend groen karakter en beperkte bebouwing.

Belangrijke gebouwen en herkenningspunten in de beschermde stadskern zijn de oude watertoren, de Gasthuistoren en de imposante Sint Maartenskerk. Daarnaast zijn het Marten van Rossummuseum, de Waterpoort, het Stadhuis en de Markt belangrijke blikvangers. Karakteristiek en waardevol is tevens het laantje over de heksenwal nabij het Bloemendaal, met aan de ene kant zicht op de stad en aan de andere kant op de rivier en uiterwaarden.

De bebouwing dateert uit diverse tijdsperiodes vanaf de 14e eeuw. De straatwanden bestaan uit individuele panden met een sterke onderlinge samenhang door op elkaar afgestemde bouwmassa's, maatverhoudingen en gevelbeelden. Kenmerkend zijn de rechthoekige gevels van afwisselend formaat met een regelmatige rangschikking van verticaal gelede vensters, in een veelal hiërarchische opbouw. Materialen en kleuren variëren van bakstenen in rode en aardse tinten, tot wit, crèmekleurig en lichte gekleurd stucwerk en (sier)pleisterwerk. Detailleringen zijn eveneens wisselend, maar zeer kenmerkend. Opvallend zijn de ornamenten, versieringen en het straatmeubilair aan de gebouwen. Versieringen van de oude bebouwing, authentiek ogende straatlantaarns aan de gevels en het typische Bommelsche fenomeen van de gootspook (ontworpen door kunstenaar Joris Baudoin) op veel panden dragen bij aan de cultuurhistorische karakteristiek van de binnenstad.

De historische kern is onder te verdelen in vier verschillende gebieden met ieder een eigen gezicht. Op stedenbouwkundige, architectonische en functionele gronden is een onderverdeling te maken in hoofdstraten, achterstraten, entreeroutes en resterend kleinschalig gebied.

Het betreffende perceel bevindt zich in het gebied Achterstraten.

2.2 ACHTERSTRATEN

De achterstraten zijn ontstaan als achterzijdes van de belangrijkste hoofdstraten. De percelen aan de hoofdstraten liepen door tot aan de achterstraten, waardoor hier veelal achterkantsituaties zijn ontstaan. In de achterstraten bestaat de bebouwing grotendeels uit bedrijfsbebouwing, met oorspronkelijk pakhuizen, laad- en losmogelijkheden, werkplaatsen, opslagruimten (waaronder ook winkelmagazijnen) en garages ten behoeve van de bebouwing aan de hoofdstraten. Langs de Lange en Korte Strikstraat komen onderbrekingen van de bebouwing voor in de vorm van door tuinmuren afgescheiden eigen erven.

Het karakter van de bebouwing sluit aan bij de ondergeschikte rol en positie die de panden in deze straten van oudsher hebben ten opzichte van de bebouwing aan de hoofdstraten. In combinatie met de overwegend smalle straatprofielen met veelal geheel gesloten bouwblokken levert de individuele presentatie in de achterliggende achterstraten en woonbuurten een klein- schalig en gevarieerd beeld op. Dit wordt versterkt door de diversiteit van topgevels en detailleringniveaus. Door de onderling op elkaar afgestemde massa's, volumes, gevelindelingen, materialen en kleuren vertoont de bebouwing ook een grote samenhang.

bron: Welstandsnota Gemeente Zaltbommel 2017

2.3 GEBIEDSKENMERKEN

Het perceel Lange Steigerstraat 5abc is ca. 195 m² groot. De plek fungeert als opslag in de vorm van een drietal garageboxen.

Het perceel grenst aan de westzijde deels aan een woonperceel en deels aan het terras van Bakkerij van Keulen. Ten Oosten van het perceel liggen meerdere stallingen. De zuidzijde van de Lange Steigerstraat bestaat overwegend uit woningen met incidenteel een commerciële ruimte op de begane grond. Aan de noordzijde van het perceel bevinden zich tuinen van naastgelegen woningen van de Waterstraat.

2. RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT



Foto ontwikkellocatie



Lange Steigerstraat vanaf de Waterstraat



Zijkant ontwikkellocatie



Achterzijde van de ontwikkellocatie

2. RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

2.4 WAARDE EN KERNKWALITEITEN

De binnenstad is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied en beeld bepalend voor het totaalbeeld van de kern Zaltbommel. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde is de kern aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de bestaande kenmerken en cultuurhistorische kwaliteiten. In een dynamische omgeving als deze betekent dit dat er met zorg moet worden omgegaan met historisch gegroeide situaties.

De eigen beeldaspecten van de verschillende delen van de historische kern zijn daarbij van doorslaggevend belang. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige structuur, de samenhang in de straatbeelden en per pand, de individuele herkenbaarheid van de bebouwing, de kenmerkende (historische) bebouwingskarakteristieken waaronder maatverhoudingen, bouwmassa's, kappen, gevelindelingen, materialen, kleuren, detaillering en de (historische) inrichtingselementen van de openbare ruimte.

Bij ontwikkelingen in de binnenstad moet het welstandsbeleid in eerste instantie waarborgen dat de bestaande kwaliteit behouden blijft, zonder dat eigentijdse ontwikkelingen daarbij worden uitgesloten.

De welstandscriteria van Zaltbommel vallen onder het beleidsniveau **'Behoud'**.

De commissie hanteert bij de toets/beoordeling de volgende criteria

2.5 HET BOUWPLAN

1. versterkt de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
 2. versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
 3. vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
 4. richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
 5. markeert het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk;
 6. heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;
 7. versterkt de kernkwaliteiten van het ensemble en/of de gebouwtypologie;
 8. is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
 9. heeft een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is gelijk aan de omgeving of is een gelijkwaardige interpretatie hiervan;
 10. heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik, en duurzame materialisering;
 11. heeft kenmerkende en beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden, kozijnprofileringen, raamindelingen en glassoorten, die de architectuur ondersteunen;
 12. handhaaft, versterkt of herstelt de authenticiteit en samenhang van het bouwwerk bij verbouw of restauratie. *
- * Het bepalen van de authenticiteit geschiedt middels een cultuurhistorische analyse van het bouwwerk en/of context.
- * Bij waardevolle en complexe monumenten dient behoedzaam te worden omgegaan met de bestaande monumentale waarden. Een bouwhistorische analyse is een vereiste om goed inzicht te krijgen in de ontwikkeling van het bouwwerk en om wijzigingen daaraan goed te kunnen inschatten/motiveren.

bron: Welstandscriteria Gemeente Zaltbommel 2017

3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De stadskern van Zaltbommel is vanuit het verleden gekenmerkt door gesloten bouwblokken met binnenplaatsen/ tuinen, zo ook de Lange Steigerstraat. Het straatprofiel was hierdoor compact, maar wel kwalitatief vormgegeven door positionering van de voorgevels op de rooilijn. De diversiteit van de woningen kenmerkte zich door de verschillende kapvormen, kaprichtingen en de variatie in hoogte en breedte van de percelen.

Momenteel heeft de Lange Steigerstraat een rafelig straatbeeld doordat er aan één zijde woningen zijn gesitueerd die nog onderdeel zijn van een bouwblok terwijl het bouwblok aan de andere zijde van de straat is opengebroken. De voormalige woningen hebben daar plaatsgemaakt voor éénlaagse garageboxen en voornamelijk gesloten gevels. Kortom geen representatieve zijde en weinig levendigheid.

Het stedenbouwkundig plan toont een aansluiting op de rooilijn waardoor een deel van het stedelijk weefsel wordt hersteld. Door de gebouwmassa in een L-vorm voor te stellen ontstaat een omsluiten binnengebied. Deze buitenruimte zorgt voor een aangename afstand van de achtergevel ten opzichte van de achtergelegen woningen. De buitenruimte wordt gekoppeld aan het terras van bakkerij van Keulen. Dit zal de levendigheid van het gebied ten goede komen.

3.2 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Het behouden en herstellen van het aanwezige of oorspronkelijke bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historische karakteristiek van stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt.

Randvoorwaarden:

- Het realiseren van een samengesteld volume dat refereert naar de diversiteit van vorm en schaal, uitgaande van twee afzonderlijke objecten;
- De voorgevelrooilijn aanhouden van de huidige garageboxen Lange Steigerstraat 5abc;
- De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit bij de naastgelegen bebouwing;
- De kaprichting bij de nieuwe bebouwing staat haaks op de straat;
- Er is geen dakterras toegestaan in de binnenstad van Zaltbommel;
- Inpandige- en hangende balkons zijn niet toegestaan aan de Lange Steigerstraat;
- Een moderne, eigentijdse architectuur oftewel hedendaagse architectuur op deze locatie is voorstelbaar, mits er voldoende aansluiting wordt gezocht op het karakteristieke straatbeeld in de directe omgeving. Te denken valt aan afstemming in hoofdvorm, materiaalgebruik, detaillering, kleurstellingen, de ordening en vormgeving van de gevelopeningen en de afleesbaarheid van de individuele panden De welstandscriteria voor de stadskern van Zaltbommel vallen onder het beleidsniveau 'Behoud';
- De nieuwe bebouwing heeft een buitenruimte aan de achterzijde van het perceel;
- Kleur- en materiaalgebruik. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden op het bestaande kleur- en materiaalgebruik welke karakteristiek is voor de woongebouwen in het beschermd stadsgezicht van Zaltbommel. De materialisering dient hoogwaardig en duurzaam te zijn met aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige detaillering.

Bron: Lange Steigerstraat 5abc Zaltbommel - Stedenbouwkundige randvoorwaarden 19 juli 2021

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW



samengesteld volume bij dubbelperceel met zelfde materialisatie



parcelering door vorm



sculpturale kwaliteit



Waterpoort, breed perceel, één gebouw, samengesteld volume, meerdere dakvormen



assymetrisch in opzet



geleding breekt de schaal



aansluiting met karakteristiek historisch straatbeeld

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW

De Lange Steigerstraat wordt gekenmerkt door relatief kleinschalige bebouwing. De panden in de Lange Steigerstraat variëren sterk qua bouwperiode, van 1536 tot 1991. Er is mede daardoor veel variatie in hoofdvorm, materiaalgebruik, detaillering en kleurstellingen. Ook de ordening en vormgeving van de gevelopeningen varieert, hierdoor is elk individueel gebouw is duidelijk herkenbaar. Door de aanwezigheid van deze variatie is de afleesbaarheid van de individuele panden sterk aanwezig. Ongeacht de bouwstijl dient er een passende aansluiting gezocht te worden op het karakteristieke straatbeeld in de direct omgeving.

4.1 HOOFDVORM EN ENSEMBLE

Het betreffende perceel is aanzienlijk breed voor hetgeen gangbaar is in de “achterstraten” van Zaltbommel. Met een breedte van 13,2 meter spreken we nagenoeg over een dubbel perceel. Door deze breedte is het van belang goed na te denken over de parcelering van de hoofdvorm.

Daarnaast heeft het perceel aan de oostzijde geen buurpand. Dit houdt in dat de oostgevel ook representatief is en beeldbepalend zal zijn voor het straatbeeld.

De nieuwe ontwikkeling past bij de schaal en korrelgrootte van de Lange Steigerstraat zonder al te letterlijk “losse pandjes” te willen maken. Parcelering wordt gezocht in volume, kapvorm en bouwhoogte en bijvoorbeeld niet in verschillende materialisering.

Aan de westzijde wordt in bouwhoogte aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing. Aan de oostzijde is een langwerpige bouwmassa goed voorstelbaar.

De vormtaal is eenvoudig en leesbaar. Dakvlakken worden niet overdreven aangezet middels overstekken en dergelijken maar lijnen rustig uit met de gevelvlakken.

4.2 GEVELOPBOUW

Het gebouw staat in de rooilijn en op het maaiveld. Er is een duidelijke voorzijde met een entree aan de openbare ruimte. Gevels worden gekenmerkt door een hedendaagse interpretatie van de traditionele driedeling van een plint, een middenstuk en een kroon.

4.3 KAPVORM EN -RICHTING

In lijn met de hierboven beschreven behoefte aan parcerling van het bouwvolume is het wenselijk om een compositie te maken van, in ieder geval, twee daken. De bestaande binnenstad biedt inspiratie. Het dakenlandschap van Zaltbommel is zeer divers van aard. In de binnenstad zien we zowel dwarskappen, langskappen, samengestelde dakvlakken en platte daken naast elkaar bestaan.

RICHTLIJNEN HOOFDBEBOUWING			
STRUCTUURNIVEAU <i>Stedenbouw - Landschap</i>	KARAKTERISTIEK / SFEER	SITUERING	HOOFDVORM
Algemeen: Een duidelijk afleesbaar nieuwe toevoeging aan de historische binnenstad. Een volume dat een binnengebied omsluit en zich tegelijkertijd voegt in het stedelijk weefsel.	Past in het straatbeeld en laat duidelijk afleesbaar zijn dat dit gebouw een recente toevoeging is aan een straatbeeld dat over vele eeuwen gegroeid is tot wat het vandaag de dag is.	Orientatie: Bebouwing dient een duidelijke entree aan de straat te hebben. Daarnaast mogen overige entrees aan het binnengebied gelegen zijn om de levendigheid van het binnengebied te stimuleren.	Vanwege breedte perceel een samengesteld volume. Traditionele kapvormen zijn toegestaan mits op abstracte wijze toegepast. Zonder overstekken en uitgetimmerde goten. Ook platte daken zijn toegestaan mits toegepast naast een dak onder een helling.
DETAILNIVEAU <i>Architectuur</i>	GEVELAANZICHT		DETAILLERING
Algemeen: Evenwichtig ontworpen, rustige ingetogen uitstraling.	Gevelopbouw: De gevelopbouw binnen dit plangebied heeft een eigentijds uitstraling die een rijke geschiedenis van de aanwezige bebouwing in de binnenstad. Gevelgeleding: De geleding heeft een informeel karakter en is niet uitgesproken horizontaal dan wel verticaal. De bebouwing laat zich lezen als duidelijke vorm met een alzijdig karakter.		Materiaal: baksteen gevels in combinatie met sierbeton of pleisterwerk vlakken. Gebakken keramische dakpannen of gelijkwaardig. Kleur: Natuurlijk palet van zachte, aardse tinten. Gevel is licht van kleur, dak is donker, kozijnen zijn afgeleide van gevelkleur. Accenten: Zonnepanelen dakvullend en belijning dakvolgend.

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW



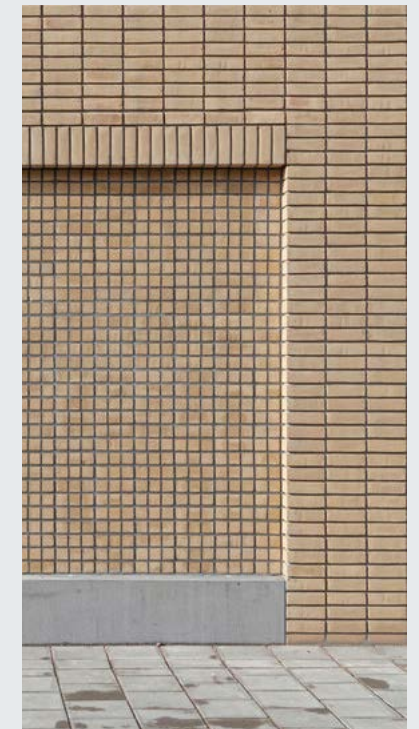
diepe negges



eenvoudige vakverdeling



spel van metselwerkverbanden



subtiële beëindigingen



houten kozijnen



*aluminium kozijnen -
kleur houdt verwantschap met kleur gevel*



licht metselwerk



combinatie van materialen



vlakverdeling

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW

De Lange Steigerstraat kent diverse benaderingen van de gevels. Er zijn uiteenlopende vlakverdelingen op de begane grond. Van perceelbrede horizontale puien tot grote gesloten garagedeuren tot verticale kozijnen.

Opvallend is dat de vensterassen in het gevelvlak niet altijd doorlopen. De kozijnen verspringen per bouwlaag en lijnen niet altijd uit. Dit geeft de straat een ongedwongen en vrij karakter en doet vermoeden dat de gevelopeningen met name vanuit het interieur en praktische overwegingen zijn ontworpen. Dit benadrukt ook het minder formele karakter van deze “achterstraat”. Op bijvoorbeeld de Waterstraat zien we de formele driedeling van plint, midden en kroon veel duidelijker terug, ook zijn de vensterassen hier vaker uitgelijnd.

4.4 GELEDING & ORIENTATIE

Vanwege het diverse en informele karakter van de straat gaat het voor deze specifieke locatie om het maken van een passende compositie van gevelopeningen. Het is niet de bedoeling om enkel verticale gevelopeningen te maken. Het interieur mag mede bepalend zijn voor de positie, verhouding en afmetingen van de openingen. Het maken van diepe negges geeft de gevel reliëf en diepte en zorgt voor schaduwwerking op het glas.

4.5 PLASTICITEIT & DETAILLERING

Passend bij de rijke metselwerkdetaillering van de binnenstad vragen we voor deze locatie extra aandacht voor een hedendaagse interpretatie van deze kwaliteiten. Een spel van vlakken, verbanden en voegen zet de traditie voort en draagt bij aan de inpassing van een nieuw gebouw in de bestaande context.

4.6 MATERIALISATIE

De materialisatie en detaillering past bij het historische karakter en bouwperiodes van de gebouwen in de omgeving. Architectonische details, zoals kozijnen en hemelwaterafvoeren, zijn zorgvuldig en verfijnd gedetailleerd. Elementen zoals ventilatieroosters, intercomsystemen en brievenbussen zijn geïntegreerd in de gevel en integraal onderdeel van het ontwerp. Uitzonderingen en aanpassingen worden onderbouwd vanuit cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit.

GEVEL

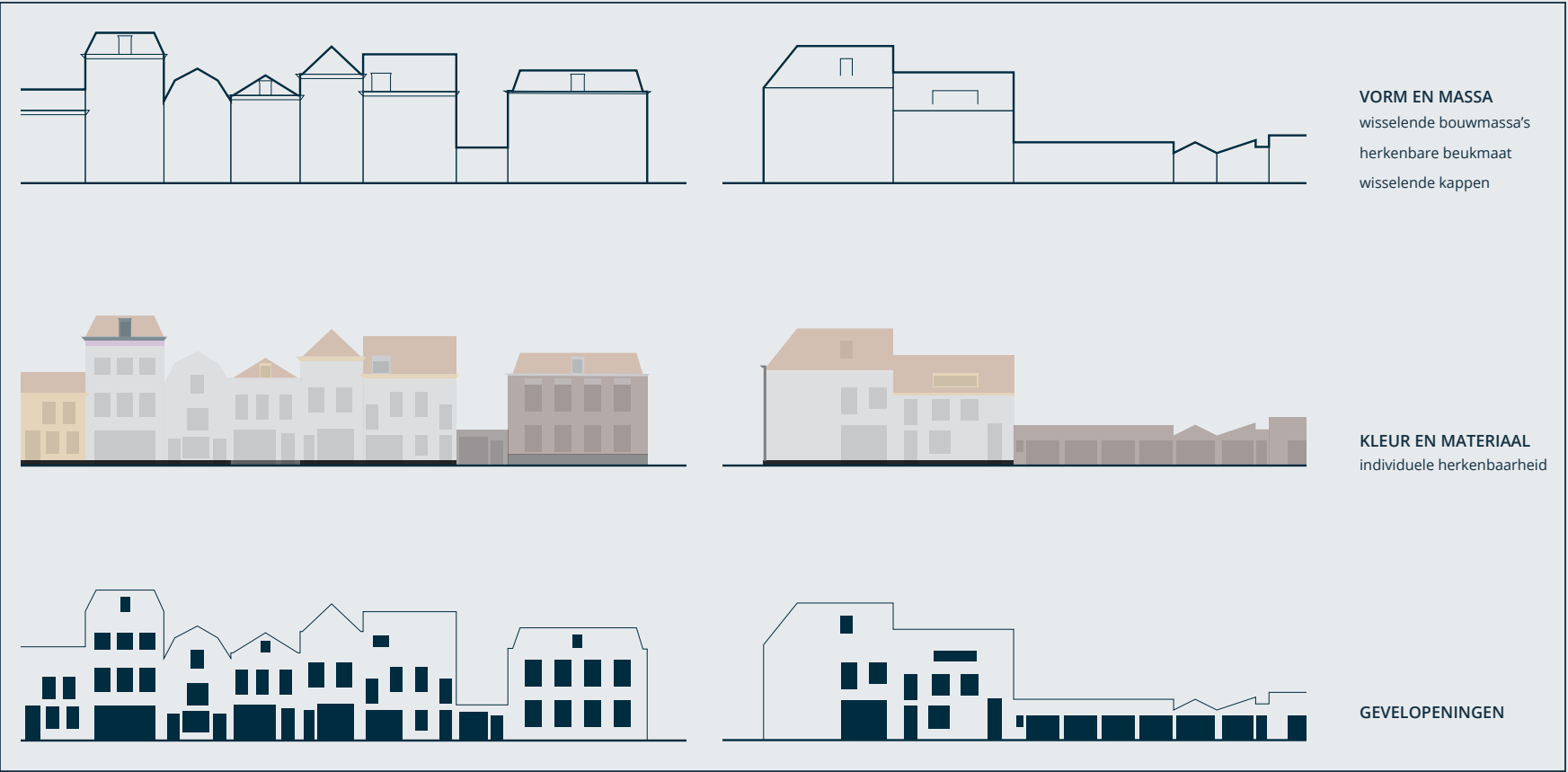
De gevel is licht van kleur en voegt zich daarmee in het straatbeeld. Het is van belang een warme kleurstelling toe te passen en te voorkomen dat de gevel te hard en koud aan doet. Metselwerk gevels, al dan niet gecombineerd met vlakken van stucwerk of sierbeton. De steen kan variëren van handvorm tot strengpers en van gemeleerd tot ééntonig.

KOZIJNEN

De kozijnen zijn eenvoudig van vormgeving en kunnen van hout of aluminium zijn. Qua kleurstelling complementeren ze de kleur van de gevel en houden hier verwantschap mee. Ten opzichte van de lichte gevel zijn de kozijnen in een donkerdere warme toon ontworpen.

VERBIJZONDERING

Er wordt geadviseerd om om een zorgvuldig aansluiting uit te werken en te zoeken met de karakteristieke elementen (plint, stoep, bestrating, entree) in de binnenstad. Onder meer is een doorgaande plint en entreeverbijzondering hierbij typerend.



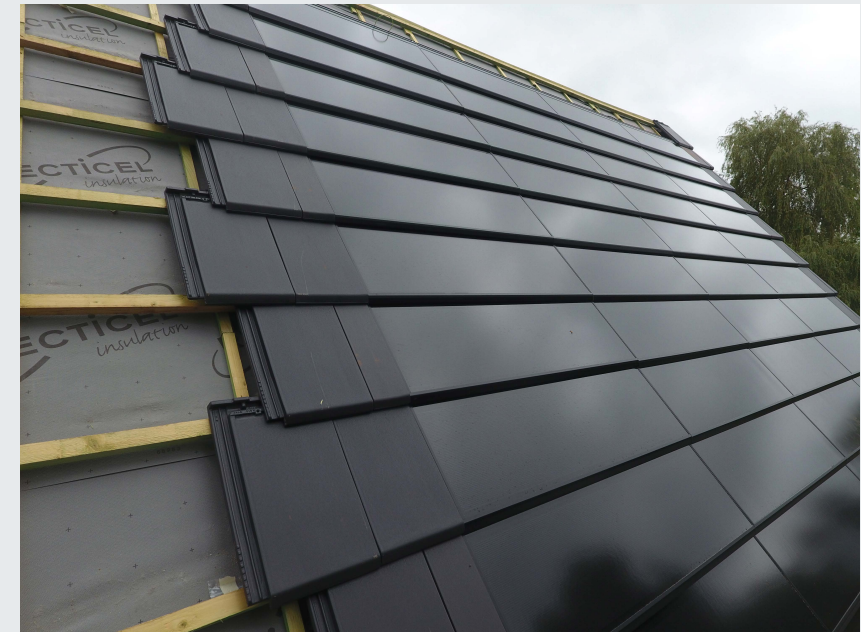
4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW



pannen gelijk met gevelvlak



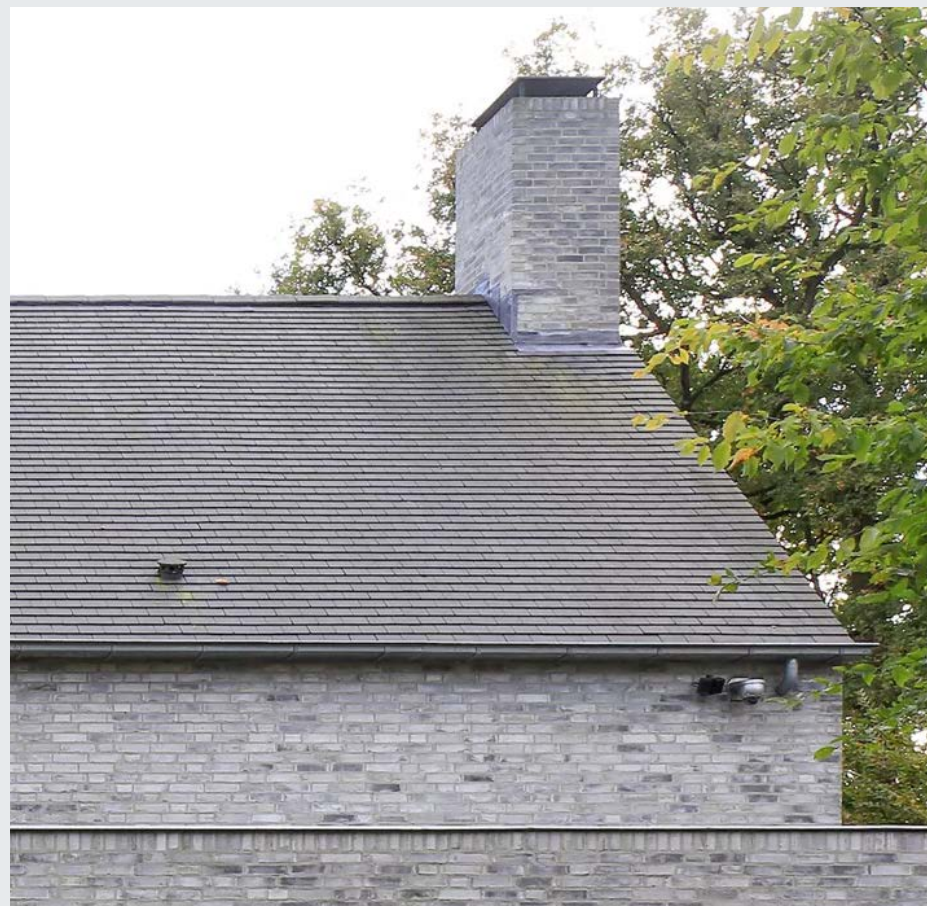
topgevel



PV-panelen in het dakvlak



zinken kraal



dakvlak tot aan de gevel



donkere pan

4. GEWENSTE BEELDKWALITEIT GEBOUW

DAK

Een schuin dakvlak wordt vervaardigd uit een gebakken pan die qua kleur afgestemd is op de kleur van de gevel. Het type pan mag zowel vlak als traditioneel zijn. Metalen dakbedekking wordt uitgesloten. Het dak dient te worden voorzien van een matte uitstraling.

De overgang tussen dak- en gevelvlak wordt met aandacht ontworpen, een topgevel die voor het dakvlak doorloopt is voorstelbaar evenals het plaatsen van de pan op het metselwerk is goed denkbaar.

Goten worden waar mogelijk in het dakvlak verholen of subtiel en met duurzame materialen ontworpen. Geen uitgetimmerde en overkragende bakgoten.

Eventuele platte daken worden voorzien van metselwerk dakranden die een beëindiging krijgen van zink of aluminium. Groene daken dienen zorgvuldig ingepast te worden en niet te overheersen. Ze worden alleen toegepast op platte daken.

PV-panelen zijn onderdeel van het dakvlak en voegen zich binnen de daklijn.

5. GEWENSTE BEELDKWALITEIT (OPENBARE) BUITENRUIMTE



kleinschalige bomen toepassen



binnengebied afsluitbaar middels transparant en ontworpen hekwerk



afwisseling harde en zachte materialen



interne fietsenberging voorkomt verrommeling van de buitenruimte

5. GEWENSTE BEELDKWALITEIT (OPENBARE) BUITENRUIMTE

De omsloten binnentuin krijgt een passend karakter

AFSLUITBAARHEID

De toegang tot het binnengebied wordt afsluitbaar gemaakt middels een transparant hekwerk. Dit hekwerk verdient de nodige aandacht en is als integraal onderdeel met de architectuur van het gebouw mee ontworpen.

BERGINGEN & BIJGEBOUWEN

De fietsenbergingen worden intern opgelost. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan. Dit ter voorkoming van verrommeling van het kleinschalige binnengebied.

AFSCHEIDINGEN

Vanwege de kleinschaligheid van het binnengebied is het van belang dat hoge afscheidingen worden voorkomen op het terrein. Er kan gewerkt worden met lage groenvoorzieningen of zitelementen van ca. 50cm hoog om demarcaties te maken.

TERREINAFWERKING

Een afwisseling tussen harde en zachte terreinafwerking is gewenst. Deels vanuit beleving en deels voor het geleidelijk afvoeren van het hemelwater.

GROEN

Grassen en planten zijn goed voorstelbaar alsmede kleinschalige bomen, meerstammig of enkelstammig.

PARKEREN

Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Op het perceel zelf is geen ruimte om fatsoenlijk voertuigen te parkeren.