
BEELDKWALITEITSPLAN

KLOOSTERHOF FASE 3

TE WAMEL

INHOUD

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	6
3. VISIE BEELDKWALITEIT	8
3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	8
3.2 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	10
3.3 ERFAFSCHEIDING	12
4. CRITERIA BEBOUWING	14
5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	16
5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN	17
5.2 GROEN, BOMEN EN HAGEN	18
5.3 MATERIALISATIE VERHARDING	19
5.4 VERLICHTING	20

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

De woningbouwlocatie Kloosterhof ligt aan de noordoostkant van Wamel. De fases 1 en 2 van deze woningbouwontwikkeling zijn in de afgelopen jaren reeds gerealiseerd. Het doel is nu om de derde en laatste fase van dit woningbouwproject tot ontwikkeling te brengen.

De stedenbouwkundige structuur van plan Kloosterhof fase 3 wordt hier beknopt uitgelegd en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit. Het is de bedoeling om met een helder kader aantrekkelijke sferen in het plangebied te creëren.

Voor Kloosterhof fase 3 is het bestemmingsplan aangepast. Hierin is de bestemming woongebied opgenomen. Op basis daarvan is het straks mogelijk om een omgevingsvergunning te verstrekken voor de activiteit bouwen.

In de herziening van het bestemmingsplan is tevens een stedenbouwkundige uitwerking opgenomen. De hoofdopzet is weergegeven, waarbij is aangegeven dat de exacte invulling op onderdelen nog kan wijzigingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een algemene

visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor Kloosterhof fase 3 in Wamel gegeven. Deze fase 3 is de aanvulling en uitbreiding van plan Kloosterhof fase 1 en 2 welke eerder zijn gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bestemmingen. Samen met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit plangebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van

de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

1.1 LIGGING PLANGEBIED



Het plangebied sluit aan de westzijde aan op de eerste fase van het woningbouwplan Kloosterhof en de weg Clarevelt. De aansluiting aan de noordzijde vindt plaats op de gronden die behoren tot het woonperceel op het adres Perenlaan 3. De zuidelijke begrenzing bestaat uit de Hogeweg en aan de oostzijde door de Perenlaan.

2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET WAMEL



Het plan 'Kloosterhof fase 3' is de derde fase van het plan 'Kloosterhof'.

Het stedenbouwkundig plan is er op gericht om de dorps sfeer van plan Kloosterhof en het dorp Wamel verder tot uitdrukking te brengen en het gevoel van 'buiten wonen' te realiseren. Fase 1 en 2 van plan Kloosterhof zijn reeds gerealiseerd waarbij de bebouwing varieert van rijwoningen tot vrijstaande woningen in een eigentijdse architectuurstijl die aansluit bij de uitstraling van het dorp. Deze dorps woonstijl wordt doorgetrokken in fase 3 zodat een ruime differentiatie aan woningen ontstaat die de nieuwe dorpsrand vormt naar het omliggende buitengebied.

De stedenbouwkundige structuur van 'Kloosterhof fase 3' wordt in een belangrijke mate gevormd door een oost - west gericht stratenpatroon dat aansluiting vind bij de opzet van het aanliggende Kloosterhof fase 1. Hiermee ontstaat een heldere straatstructuur. De straten openen zich verder naarmate deze naar het oosten verlopen. Hiervoor ontstaan vanuit het plan doorzichten naar het oostelijk gelegen open agrarische landschap. Andersom wordt hiermee de overgang van dit open landschap naar het nieuwe woningplan zacht opgevangen. Langs de Hogeweg wordt ook een groen - blauwe wig vormgegeven welke zich verder toe knijpt naarmate het plan verder het

dorp in loopt. Hiermee ontstaat een vriendelijke en open ontvangst aan de dorpsrand die zich daarna vormt naar de traditionele lintbebouwing langs de Hogeweg in de kern.

De randen rondom het plangebied worden begrenst door watergangen. Op deze manier vormt het water een belangrijk beeldbepalend element rondom deze nieuwe wijk.

De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van langere blokken met rijwoningen afgewisseld met een kleinere korrelgrootte van tweekappers, seniorenwoningen en een vrijstaande woning. Op deze manier ontstaat een prettige mix van woningtypologieën met een dorps schaal.

Om de landelijke sfeer op een goede manier te verwezenlijken worden lange blokken geknipt door middel van topgevels en/of dakkapelelementen. Dit zorgt voor meer geleding in het blok wat bijdraagt aan een dorpsere schaal.

Deze afwisseling in de straat wordt ook bij de andere woningen toegepast. Zo zullen op een aantal plaatsen in het plan ook tweekappers worden uitgevoerd met een topgevel, zijn er (senioren)woningen met een lagere goot. Op deze manier ontstaat er een voldoende variatie in woningtypes en kaphoogtes.

Waar zijgevels grenzen aan de openbare ruimte wordt extra aandacht gevraagd om geen gesloten gevels te creëren. Dit is met name van toepassing op de vrijstaande woning die prominent het hoekstuk van de opkomende bebouwing vormt.

Naast de keuze voor afwisseling en geleding in bouwmassa's, wordt de eigentijdse architectuur en een afwisselend doch ook rustig kleurgebruik van natuurlijke materialen toegepast. Daarbij is het streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie.

Bij een dorps sfeer hoort ook een groen straatbeeld. De omzoming van het plan door watergangen draagt natuurlijk bij aan een groene en landelijke beleving van de wijk. In de straten worden groenstroken aangebracht van oost naar west om het groene karakter in de wijk te versterken. Waar mogelijk worden parkeervakken uitgevoerd middels half open bestrating/grasklinkers.

Daarnaast zullen de tuinen voor een groen beeld zorgen. De erfafscheidingen van de tuinen, grenzend aan het openbaar gebied zullen bestaan uit groene hagen. De hagen worden bij deze projectmatig ontwikkelde woningen reeds bij uitvoering aangeplant.

3. VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

Het uitgangspunt is om voor Kloosterhof, net als in de eerder gerealiseerde plannen van Kloosterhof, een dorpse sfeer en een gevoel van 'buiten wonen' te realiseren.



Voor Kloosterhof fase 3 is gekozen voor een eigentijdse dorpse sfeer. Er is gekozen om één sfeer te gebruiken voor het geheel aan woningen in het totale gebied.

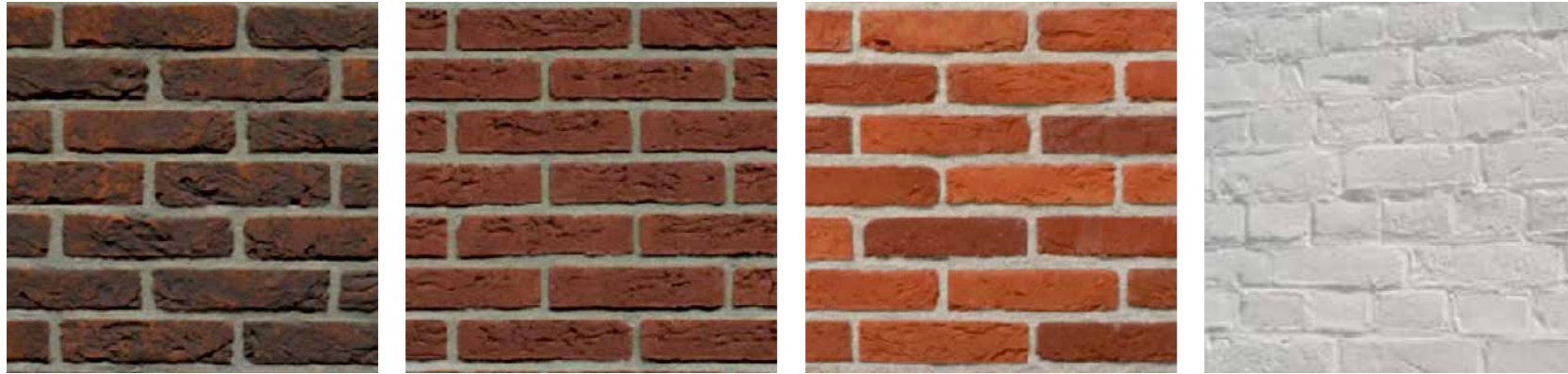
De verschillen in opbouw van de bouwvolumes zorgen voor een afwisselend beeld. Accenten kunnen gemaakt worden door middel van een opbouw, volume of kleur.

Het kleurgebruik in dit plandeel bestaat uit een rood/roodbruine baksteen als hoofdkleur, waarbij een lichte (witte) baksteen als accentkleur wordt toegepast.

Traditionele hoofdvorm op een eigentijdse manier ingevuld. De materialisering en kleurtonen sluiten aan bij de sfeer van Kloosterhof fase 1 en 2 en zullen overwegend rood/roodbruin zijn.



3.2 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



De hoofdkleur is een rood/roodbruine baksteen, waarbij een lichte (witte) baksteen als accentkleur wordt toegepast.



De daken zijn voornamelijk voorzien van (keramische) dakpannen in overwegend donkere grijs tinten dan wel zwart/antraciet. Hiervoor is gekozen omdat bij de toepassing van zonnepanelen het gevelbeeld op het dakvlak zo min mogelijk wordt verstoord.

3.3 ERFAFSCHEIDING



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in Kloosterhof dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang privé-openbaar in de voortuinen van alle woningen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.



De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit kan middels hagen geschieden of met (Hedera) begroeide rasterhekwerken. De hoogte van deze gebouwde erfscheidingen is maximaal 2 meter.

Een groene afscheiding leidt tot een aangenaam en groen beeld. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom op deze plaatsen niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen.

4. CRITERIA BEBOUWING PROJECTMATIGE PLANNEN

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">Eigentijdse architectuur, dorpse sfeer.Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie.Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk.De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels.Onderlinge variatie in vormgeving bouwblokken op prominente plekken.		tweekappers is de kapvorm in principe een langskap. Het doorbreken van de gootlijn bij blok lengtes langer dan 6 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel. <ul style="list-style-type: none">Schilddaken zijn toegestaan.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	<ul style="list-style-type: none">Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap.Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing en	Bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none">Massa in één of twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume op de hoeken van een bouwblok is toegestaan.Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
		Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none">Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap.Situering, goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none">Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk, echter minimaal 1,5m uit kavelgrens.	Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	<ul style="list-style-type: none">Voorkeur voor (keramische) pannen. Uitgevoerd in donkere grijs tinten of antraciet/zwart.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none">Metselwerk in baksteen overwegend in aardse tinten (zie kleurengamma) in combinatie met accentkleuren. Accentwoningen kunnen in wit uitgevoerd worden.Wit metselwerk als accentkleur eveneens mogelijk.Algemeen: materialen die mooi verouderen.Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk, maar ondergeschikt in gevelbeeld.	Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none">De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen.Plaats en maatvoering erfscheidingen: zie bestemmingsplan.Deze erfscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken.Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.
Geveldetailering	<ul style="list-style-type: none">Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.		

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Voor de inrichting van de openbare ruimte in Kloosterhof wordt een eenduidige en infomele inrichting het uitgangspunt, waarbij de aandacht uitgaat naar functionaliteit, veiligheid en groene uitstraling.

5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN

De hoofdontsluiting is van oost naar west, de nieuwe straten sluiten visueel aan op de bestaande structuur van Kloosterhof. De wegprofielen welke zich openen naar de omgeving zorgen ervoor dat het groene karakter van de omgeving naar fase 3 getrokken wordt. Dit draagt bij aan de beleving van de wijk. Rondom fase 3 zijn bestaande waterlopen gesitueerd welke met name aan de noord- en zuidzijde groter gemaakt worden om aan de wateropgave te voldoen.

De ontsluiting voor autoverkeer van fase 3 vindt plaats via de Perenlaan. Het parkeren wordt voor het grootste deel opgelost door middel van haaksparkeren in de oost-west gerichte straten. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd door middel van grasbeton tegels welke de groene uitstraling van fase 3 zullen versterken.



5.2 GROEN, BOMEN EN HAGEN

De randen van het plangebied worden middels watergangen gescheiden van het omliggende gebied.

In het algemeen zullen in het gehele plan tussen de haakspaarkeervakken bomen van 2^e of 3^e grootte worden aangeplant, bij voorkeur in combinatie met onderhoudsextensieve onderbegroeiing.

Bijvoorbeeld een Sierpeer zou een goede boomsoort zijn, slank opgaand, in het voorjaar rijk bloeiend en in het najaar rood kleurend.

In zijn algemeenheid geldt voor de aanplant van nieuwe bomen dat wordt gekozen voor gebiedseigen soorten. Dit betekent soorten die zich thuis voelen bij de grondsoort en grondwaterstand.

Hagen zullen vooral op de scheiding tussen openbaar gebied en privé terrein staan. Onder hoofdstuk 3.3 staan de randvoorwaarden.



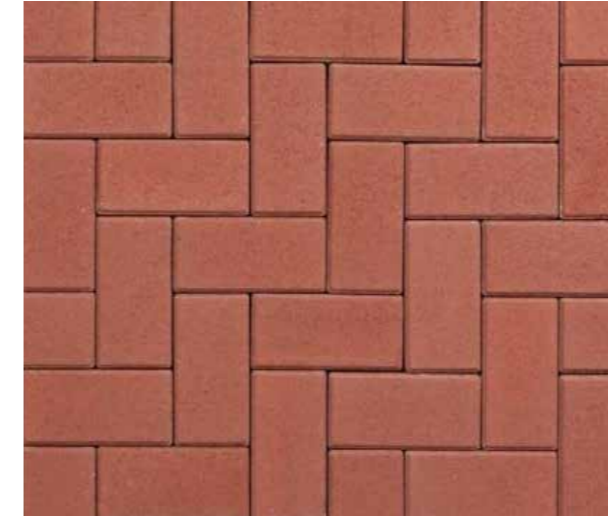
5.3 MATERIALISATIE VERHARDING

Deze wordt gelijkwaardig aan fase 1 en 2.

De straten worden voorzien van rode klinkers.

De trottoirs worden voorzien van rode klinkers.

De parkeervakken worden voorzien van grijze klinkers waarbinnen in fase 3 nu vlakken worden uitgevoerd met grasbetonstenen.



5.4 VERLICHTING

Het doel van openbare verlichting is het bevorderen van het leefklimaat in de avonduren. Goede verlichting bevordert de verkeers- en de sociale veiligheid en het moet leiden tot een aangename sfeer van de woonomgeving.

Uitgangspunt is een rustig en ingetogen straatbeeld zien te realiseren. Door de

straatnaamborden en verkeersborden met de lantaarnpalen te combineren, komen er minder obstakels in de openbare ruimte, hetgeen gunstig is voor het beeld en het beheer van de openbare ruimte. In het kader van duurzaamheid zal de openbare verlichting in energiezuinige LED-verlichting worden uitgevoerd.



QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31(0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL



Broekstraat 2, 5386 KD Geffen
+31(0)73 534 04 00

info@vanwanrooij.nl

VANWANROOIJ.NL