

SINT PHILIPSLAND

Beeldkwaliteitsplan

'Aan de Kreek'

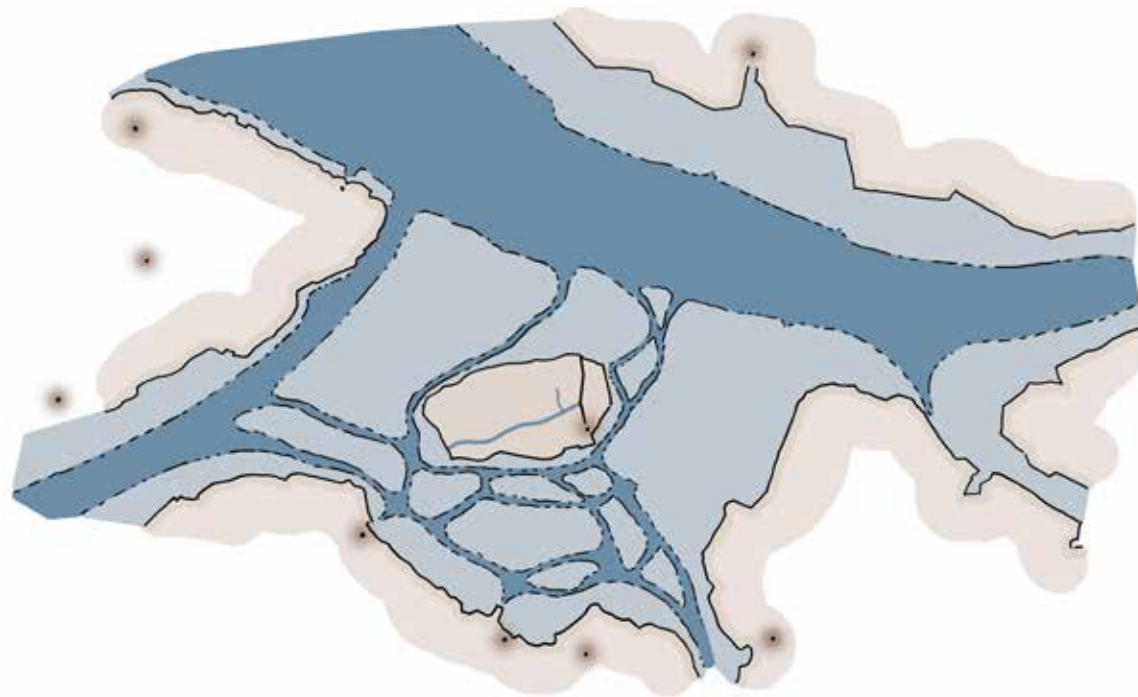
—
INHOUD

Inleiding	3
01 Stedenbouwkundig plan	4
02 Beeldkwaliteitsplan	
Stedenbouwkundige uitgangspunten	5
Inspiratie natuurinclusiviteit	6
Spelregelkaart	7
Inspiratie gebiedskenmerken architectuur	8
Gebiedskenmerken Aan de Kreek	10
Ruimtelijke deelgebieden	11
A Wonen aan het landschap	12
B Wonen aan de laan	14
C Hof aan de kreek	16
D Wonen in het wadipark	18
E Compact erf aan het water	20
Bijlage	
Landschappelijke zone	22

INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan 'Aan de Kreek' bevat een aantal stedenbouwkundige spelregels die de opzet en de kwaliteit van de woningen in relatie tot de openbare ruimte en het omliggende landschap borgt.

Voor de architectuur worden beeldreferenties en een kleur- en materiaalpalet aangedragen ter inspiratie voor de verdere uitwerking van een vijftal woonsferen. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee geen blauwdruk maar biedt ruimte om samen met alle partners verder uitwerking te geven aan de plannen en ambities.



inspiratie historie Sint Philipsland als eiland tussen de kreek



ruimtelijk concept; aansluiting kreeklandschap en orthogonale lijnen dorpsstructuur

STEDENBOUWKUNDIG PLAN AAN DE KREEK

- Het organische krekenslandschap vloeit samen met de kenmerkende dorpsstructuren van Sint Philipsland - dorp en landschap ontmoeten elkaar.
- Het model gaat uit van een groene hoofdstructuur die de bestaande landschappelijke oost-west structuren verbindt.
- Het concept biedt een eigen, unieke groene kwaliteit binnen de wijk, deze blijft ook behouden bij verdere uitbreiding van Sint Philipsland richting het noorden en/of westen.
- Deze groenstructuur biedt ruimte en kansen voor een optimale integratie van klimaatadaptieve oplossingen en verbindt de bewoners met de klimaatopgave en de betekenis van het groen.
- De groenstructuur vormt tevens een centrale parkzone die de gebruikswaarde van het landschap in de wijk verhoogt (wadi, speeltuin, ontmoetingsplekken, etc.).
- De groene parkzone is een toevoeging voor het dorp, dat nog geen vergelijkbaar landschap kent.
- Het planconcept biedt alle woningen een mogelijke kwalitatieve ligging aan de landschappelijke hoofdstructuur, dan wel aan de parkzone.
- Het ontwerp biedt ruimte voor typisch Zeeuwse woningtypologieën, maar creëert ook plek voor bijzondere typologieën in het landschap.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

- De woningen vormen samen een herkenbare buurt. De buurt bestaat uit grotendeels traditionele woningtypologieën (vrijstaand, 2-onder-1-kap en rijwoningen). De woningen hebben een dorpse uitstraling die sterk wordt bepaald door metselwerk gevels en kappen met (keramische) pannen.
- Ten behoeve van een gevarieerde architectonische uitwerking binnen de wijk is de buurt onderverdeeld in vijf verschillende woonsferen met ruimte voor variatie in kleur- en materiaal gebruik.
- Op een aantal prominenten plekken in het plan vormen de woningen een stedenbouwkundig accent. Deze gebouwmassa's hebben een tweezijdige overhoekse oriëntatie.
- Aan het wadipark hebben de kop- en of zijgevels een architectonisch accent die de relatie met het park versterkt.
- Zijgevels aan woonstraten hebben een representatief karakter door middel van gevelopeningen.
- De erfafscheidingen aan het openbaar gebied zijn duurzaam en kwalitatief hoogwaardig. De erfafscheidingen hebben een groen karakter. De woningen hebben aan de voorzijde een lage groene erfafscheiding van maximaal 1m hoog.
- Alle particulier te ontwikkelen kavels hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, welke achter de voorgevel gesitueerd zijn.
- De nokhoogte voor de grondgebonden woningen is maximaal 11m en goothoogte is maximaal 7m.
- Streven naar de toepassing van natuurinclusieve maatregelen voor gevels, daken, tuinen en verharding.



Kopgevels met architectonisch accent
representatieve zijgevels



Stedenbouwkundig accent
gebouwmassa heeft een tweezijdige oriëntatie: kap in twee richtingen, meerlaags accent, uitbouw op de hoek



Groene erfafscheidingen kavels
bij landschappelijke zone een talud met Zeeuwse hagen (zie ook pagina 21)



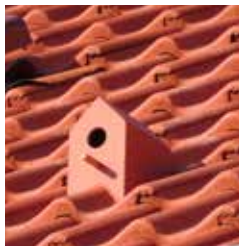
Duurzaam kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding
in ieder geval aan het wadipark met een groen karakter



INSPIRATIE NATUURINCLUSIVITEIT



Gevelbegroeiing
begroeide (kop)gevels,
tuinmuren, veranda's
en pergola's



Nestkasten, overstekken, gevelstenen
voor vogels, vleermuizen en insecten



Minimaliseren verharding
halfopen verharding voor parkeren
en groene (voor)tuinen



Groene daken
sedum of kruiden daken
op aanbouwen
en/of bijgebouwen



Tuinen verbinden met buiten
voor egels, kikkers, muizen, insecten

Groene erfafscheidingen
streekkeigen beplanting



SPELREGELKAART



INSPIRATIE GEBIEDSKENMERKEN ARCHITECTUUR

Sint Philipsland, gemeente Tholen, Zeeland



Dorpsstraat

De dorpsstraat kenmerkt zich door de diversiteit van geschakelde panden met wisselende goothoogtes, nokhoogtes, materialisering en kapvormen.



Woonstraat

Jaren 50 lintbebouwing in rode baksteen met rode pan met A-kap of mansardekap. De woningen staan dicht aan de straat en hebben een kleine voortuin. De woningen hebben minimale details: verfijnd gootdetail, rollagen boven de deuren, doorgezette schoorsteen bij de kopgevels en geen overstek.



INSPIRATIE GEBIEDSKENMERKEN ARCHITECTUUR

Sint Philipsland, gemeente Tholen, Zeeland



Hoeve

De woningen zijn simpeler in uitvoering vanuit functionaliteit. De woning heeft aan alle zijden een overstek, de gevelopeningen zijn verticaal en hebben luiken, er is voldoende borstwering tussen venster en dakrand en de dakkapel staat in de goot met een schuin dak. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw: meer metselwerk, minder gevelopeningen, lagere borstwering, windveren en doorgemetselde kopgevels (tuitgevel) tegen de wind.

Landelijk erf

Landelijke woningen met overstekken waarvan het bijgebouw onderdeel is van het erf. Kenmerkt voor de architectuur van het bijgebouw is de houten gepotdekselde zwarte schuur met rode pannen en gemetselde borstwering.



Beplanting

Leilinde, bomen, hogere en dubbele hagen werden gebruikt om de wind tegen te houden en het erf te markeren.



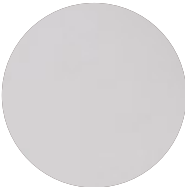
Vrijstaande Zeeuwse villa's

De woningen staan op de overgang van dorp naar landelijk gebied. De woningen zijn alzijdige met statig karakter en zijn rijk gedetailleerd. Kenmerkend zijn de samenkost van kappen en overstekken. De woning staat vaak midden op het erf waarmee de woning aan alle zijden contact maakt met de tuin.

GEBIEDSKENMERKEN AAN DE KREEK

- Aan de Kreek is onderverdeeld in vijf woonsferen. Per woonsfeer wordt gestuurd op de architectonische samenhang in kleur- en materiaalgebruik.
- Bij voorkeur wordt er per woonsfeer gewerkt met één of twee architecten.
- Het kleur- en materiaalgebruik is geïnspireerd op streekeigen kenmerken.
- De gevels bestaan hoofdzakelijk uit gebakken steen.
- Houten accenten in de gevels kunnen worden ingezet ter verbijzondering van het gevelbeeld en zorgen voor samenhang wanneer deze terugkeren binnen verschillende woonsferen.
- Het pallet hiernaast geeft een impressie van de keuzemogelijkheden voor kleur- en materiaalgebruik voor de verschillende woonsferen.
- De detaillering van de architectonische elementen is verfijnd en ingetogen en past bij de dorpse stijl.
- Dakkappen en bijgebouwen naast het hoofdvolume worden in samenhang met de architectuur van het hoofdvolume ontworpen.
- Zonnepanelen en installaties zijn onderdeel van de ontwerpopgave waarbij installaties zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Kleur- en materiaalstaat voortbouwend op gebiedskenmerken Sint Philipsland

onderdeel	kleuren	elementen
dakbedekking	 bruintinten antraciet rood riet sedum	 zwart / rood zonnepanelen onderdeel van ontwerp
hoofdmateriaal gevels	 natuurlijke tintenreeks baksteen wit pleisterwerk	
gevelaccenten anders dan hoofdmateriaal	 hout natuurlijke bruintinten hout zwart / potdeksel	
dakranden / kozijnen	 natuurlijke bruintinten zwart grijs wit geel	 luiken

RUIMTELIJKE DEELGEBIEDEN

In het plan Aan de Kreek liggen vijf te onderscheiden woonsferen. Deelgebied A en B kenmerken zich door ruime kavels met vrijstaande (geschakelde) woningen. Woonsferen C, D en E zijn als stedenbouwkundig ensemble herkenbaar met een directe relatie met omliggend openbaar gebied.

- A** Wonen aan het landschap
- B** Wonen aan de laan
- C** Hof aan de kreek
- D** Wonen in het wadipark
- E** Compact erf aan het water



A. WONEN AAN HET LANDSCHAP

De woningen vormen een herkenbare architectonische eenheid langs de woonstraat. Het landschap loopt over in de tuinen. De tuinen van de kavels aan de oostzijde van het plangebied hebben aan de achterzijde een lage wal met Zeeuwse hagen. De kavels aan de noordzijde van het plangebied grenzen aan de kreek en het wadipark. De groene erfafscheidingen zorgen voor een kwalitatieve overgang tussen het erf en de omgeving.

Criteria op basis van spelregelkaart:

- Drie stedenbouwkundige accenten op beeldbepalende hoeken. De gebouwmassa heeft een tweezijdige oriëntatie.
- Zijgevels die grenzen aan openbaar gebied zijn representatief.
- Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen plus verplichte kap
- De kaprichting is vrij.
- De rooilijn ligt minimaal 3m uit de erfrens. Bij de drie woningen aan de zuidzijde ligt de rooilijn 5m uit de erfrens.
- Voor het behouden van het groene karakter van de grondwal met daarop de Zeeuwse hagen geldt een instandhoudingsverplichting (zie ook pagina 22).
- Alle woningen grenzen aan het omliggende landschap. De groene erfafscheiding is hier een verlengde van, wat bijdraagt aan het groene karakter van de randen van het plangebied.



A. WONEN AAN HET LANDSCHAP

Toelichting criteria:

- Landelijk wonen in het polderlandschap.
- De woningen begeleiden de woonstraat door een eenheid in architectuur.
- De kavels aan de noordzijde hebben een connectie met de kreek en de omliggende parkzone.
- De kavels aan de westzijde grenzen aan de achterzijde aan de landschappelijke zone en hebben daar een beeldbepalende landschappelijke erfafscheiding: een lage wal met daarop Zeeuwse hagen. Het landschap loopt hier door in de tuinen.
- De erfafscheidingen hebben aan alle zijden een verplicht groen karakter. Aan de voorzijde van de kavels is deze maximaal 1,0m hoog. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.
- Op woningniveau is er ruimte voor variatie in detaillering en geleding van de massa. Details in een andere materialisering dan het hoofdmateriaal van de volume is mogelijk.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdvolume.
- De woningen hebben rijk gedetailleerde elementen en/of accenten.



B. WONEN AAN DE LAAN

Een woonstraat met daaraan kavels met vrijstaande woningen en 2-onder-1 kappers met een eigen karakter. Variatie in kapvorm, kleur- en materiaalgebruik dragen bij aan een divers straatbeeld.

Criteria op basis van spelregelkaart:

- Stedenbouwkundige accent aan de noord- en zuidkant van het wadipark. De gebouwmassa heeft hier een tweezijdige oriëntatie.
- Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen plus verplichte kap.
- De kaprichting is vrij.
- De rooilijn ligt minimaal 3m uit de erfgrans.
- Aan de oostzijde ligt een greppel. De aangrenzende kavels hebben hier een erfafscheiding welke bestaat uit een groen talud met een natuurlijke oever.
- De erfafscheidingen aan de voorzijden en van de hoekkavels tevens de zijkanten zijn groen.



B. WONEN AAN DE LAAN

Toelichting criteria:

- Landelijk wonen aan het wadipark.
- De woningen hebben een herkenbaar eigen karakter en individuele expressie. Ze vormen een eenheid in verscheidenheid.
- De erfgrans van de woningen die met een zijde grenzen aan de greppel, ligt op het waterpeilniveau van de sloot. Het talud is onderdeel van de tuin. Kaveleigenaren dienen zorg te dragen voor een groene invulling van het talud en een natuurlijke beschoeiing.
- De erfafscheidingen hebben een groen karakter, bestaande uit hagen en/of andere streekeigen beplanting. Aan de voorzijde zijn deze maximaal 1m hoog.

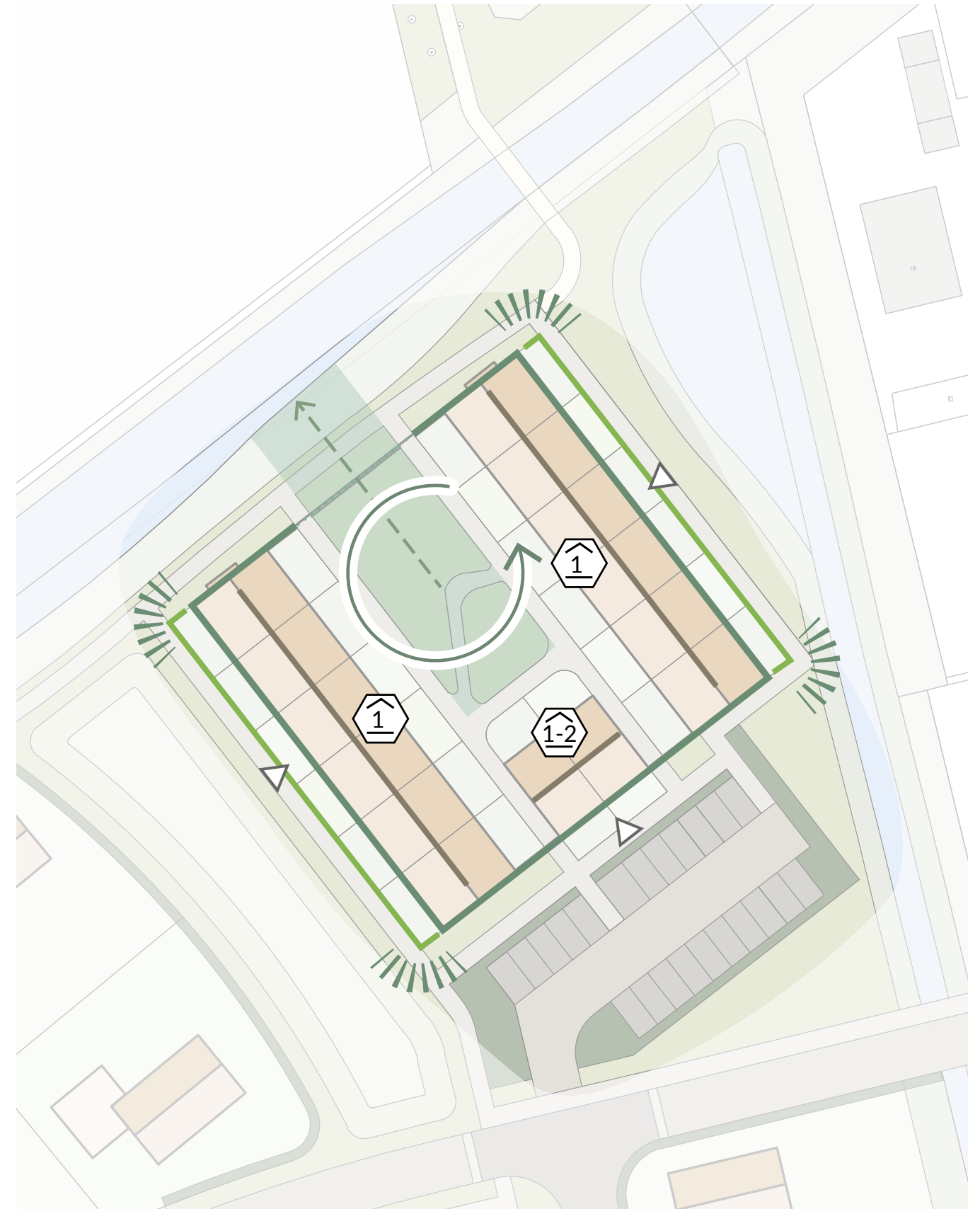


C. HOF AAN DE KREEK

Het hof vormt een herkenbaar ensemble aan de kreek en het wadipark. De woningen presenteren zich alzijdig in het park en hebben een gemeenschappelijke binnentuin.

Criteria op basis van spelregelkaart:

- Het hof heeft een alzijdige representatie in het landschap.
- Aan de buitenzijde van het hof wordt de buitenruimte vormgegeven als Delftse stoep van 1m of als kleine groene voortuin met lage erfafscheiding.
- Het hof heeft een collectief ingerichte binnentuin.
- Bouwhoogte: 1 laag plus verplichte kap. Op de kop is bouwvolume van 2 lagen met verplichte kap mogelijk om een stedenbouwkundig accent te maken in het ensemble.
- Accenten zoals dakkapellen of incidentele dwarskappen zijn mogelijk.



C. HOF AAN DE KREEK

Toelichting criteria:

- Collectief wonen aan de kreek in het wadipark.
- Eén samengesteld ensemble met een eenduidige kapriching. Het ensemble heeft één of meerdere dakkapellen en/of dwarskappen als architectonische verbijzondering.
- De woningen zijn gesitueerd rondom een gemeenschappelijke binnentuin.
- Er is een ruimtelijke verbinding tussen de binnentuin en het landschap met de kreek.
- Gebruik maken van streekeigen beplanting is het uitgangspunt voor de collectief in te richten binnentuin en de erfafscheidingen.



D. WONEN IN HET WADIPARK

De diverse woningtypes en bouwvolumes geven het wadipark een afwisselend karakter.

De rijwoningen hebben een relatie met het wadipark door een groene voortuin en/of veranda als onderdeel van de architectuur.

De koppen en erfafscheidingen van woningen grenzend aan de openbare ruimte zijn kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en onderdeel van de architectuur.

Criteria op basis van spelregelkaart:

- Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen plus verplichte kap.
- De kaprichting is vrij.
- De rooilijn van de voorgevel (exclusief veranda of pergola) van de woningen aan het park ligt op minimaal 1m en voor de woningen aan de weg op minimaal 3m uit de erfgrens.
- Wanneer een rij uit meer dan 6 geschakelde woningen bestaat, zijn niet meer dan 4 woningen in massa gelijk.



D. WONEN IN HET WADIPARK

Toelichting criteria:

- Wonen in het wadipark kenmerkt zich door een variatie aan woningtypen. De rijwoningen hebben 1 tot 2 lagen plus verplichte kap met mogelijkheden voor variatie in beukmaat afhankelijk van de doelgroep: gezins-, starters-, levensloopwoning.
- De woningen aan de woonstraat hebben een representatieve kopgevel in combinatie met een deels gebouwde erfafscheiding welke onderdeel is van de architectuur.
- De kopgevels van de woningen aan het park hebben een ruimtelijk architectonisch accent waarmee relatie met het park ontstaat (hoekraam of bloemkozijn, erker). De erfafscheiding is duurzaam en kwalitatief hoogwaardig en heeft groen karakter (een gemetselde borstwering met daarop een staafmathekwerk met Hedera bijvoorbeeld).
- De woningen aan het park bieden aanleiding tot het realiseren van een veranda waardoor ook het gebruik van de voortuin aan het park wordt versterkt.
- De kopgevels bieden aanleiding voor het realiseren van gevelbeplanting voor een nog groener karakter.



E. COMPACT ERF AAN HET WATER

Deelgebied E is een stedenbouwkundig ensemble van rijwoningen, (levensloopbestendige) waterwoningen en appartementen rondom een parkeerterrein. Het appartementengebouw accentueert de overgang van het erf naar het wadipark en het water.

Het appartementengebouw presenteert zich alzijdig in het omliggende landschap, waarbij elke zijde een unieke ander uitzicht heeft.

Criteria op basis van spelregelkaart:

Appartementengebouw

- Bouwhoogte: maximaal 15m (maximaal 5 bouwlagen).
- Het appartementengebouw kan met plat dak of flauwe kap uitgevoerd worden.
- De entree van het gebouw bevindt zich aan de oostzijde, zijde parkeerterrein.
- De bergingen worden binnen het volume opgelost en zijn onderdeel van de architectuur.

Grondgebonden woningen

- Bouwhoogte: 1 tot 2 lagen plus eventuele kap.
- De kaprichting is vrij net als de kapvorm.
- De rooilijn ligt minimaal 1m uit erfsgrens.
- De kopgevels hebben een representatieve uitstraling door middel van (meerdere) gevelopeningen.
- De erfafscheidingen hebben een groen karakter en eventuele voortuinen worden zoveel mogelijk groen ingericht.



E. COMPACT ERF AAN HET WATER

Toelichting criteria:

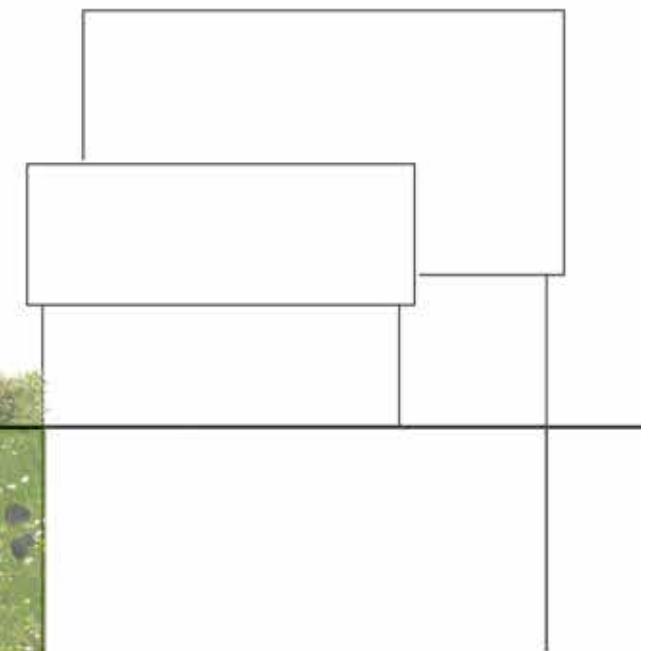
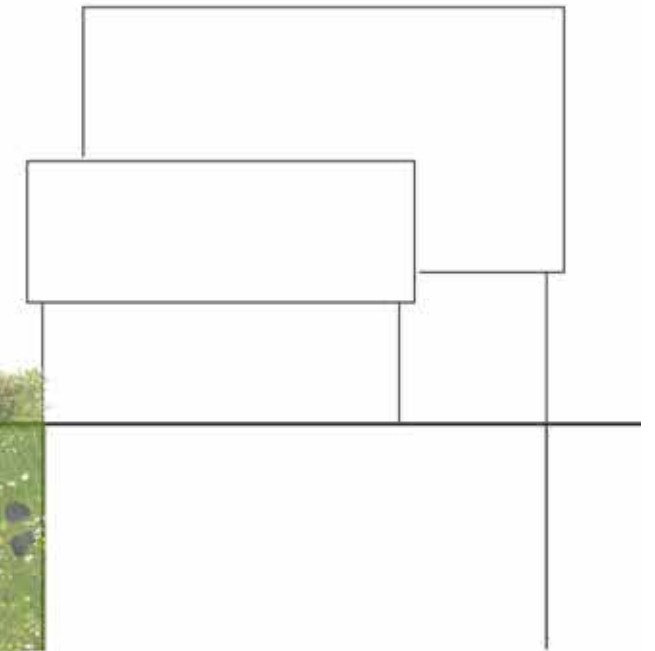
- De grondgebonden woningen vormen samen met het appartementengebouw een stedenbouwkundige en herkenbare architectonische eenheid in kleur- en materiaalgebruik. De architectuur is op elkaar afgestemd en vormt een familie.
- Het appartementengebouw vormt een ruimtelijk en architectonisch accent in de buurt Aan de Kreek. Het gebouw heeft een alzijdig representatief karakter en markeert de overgang van het wadipark en de aansluiting op de zuidelijke woonbuurt.
- De architectuur van het appartementengebouw is een eigentijdse vertaling van de gebiedskenmerken waarmee het gebouw aansluit op de naastgelegen grondgebonden woningen.
- De buitenruimtes geven uitzicht op het park of de plas en zijn integraal onderdeel van de architectuur en het gebouwconcept.
- De architectuur van de grondgebonden woningen is geïnspireerd op kenmerkende gebouwen uit Sint Philipsland met een moderne insteek.
- Aan de noordzijde van het erf staan rijwoningen en aan de zuidzijde staan brede geschakelde waterwoningen die zeer geschikt zijn voor een levensloopbestendige plattegrond.
- De waterwoningen hebben een representatieve uitstraling naar het water met een duidelijk vormgegeven buitenruimte als balkon aan het water.
- De bewoners van de waterwoningen parkeren op de eigen kavel. Uitgangspunt is dat deze ruimte zo groen mogelijk ingericht wordt met zo min mogelijk verharding.
- Terugkerende architectonische details en/of verbijzondering van de kapvorm kunnen worden ingezet om de samenhang tussen de drie bouwtypes te versterken.



BIJLAGE: LANDSCHAPPELIJKE ZONE

inpassing particuliere tuin

- De particuliere tuin is een verlenging van de landschappelijke zone aan de westzijde van het plangebied.
- De kwalitatieve groene uitstraling wordt in de landschappelijke zone van circa 10 meter breed geborgd.
- De kavels worden omsloten door hagen. Hagen werden al van oudsher om (sier)tuinen en weiden gelegd. Dicht bij huis werden de hagen kort gehouden en wat verder konden ze uitdijen.
- Er dient minimaal een talud van 1:2 gehandhaafd te worden waarin een groene uitstraling is geborgen. Uitgangspunt is om de Zeeuwse hagen die al op de westelijke zijde van het talud staan, door te zetten in de particuliere tuin. Hierdoor ontstaat er een brede en robuuste groenstructuur van streekeigenbomen en struiken.
- Het 'uitsmeren' van het talud de tuin in naar een flauwer talud is natuurlijk mogelijk of er kan bijvoorbeeld een vlonder geplaatst worden achterin de tuin.





COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan 'Aan de Kreek'
In opdracht van	Timek
Opgesteld door	buro MA.AN Vasteland 12 3011 BL Rotterdam info@buromaan.nl
Datum	23 oktober 2023