



Vroonstede fase II

gemeente Tholen

Beeldkwaliteitplan

april 2024

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Gemeente Tholen

Projectnummer: 230196

Datum: april 2024

Referentie: 230196_AdB_0001_v4.0_bkp

1. Inleiding

1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Relatie met welstandsnota	5
1.4	Het plan	7
1.5	Beeldkarakteristiek	7

2. Beeldkwaliteit

2.1	Sfeer	9
2.2	Criteria bebouwing	9
2.3	Criteria openbare ruimte	14



Luchtfoto met globale planbegrenzing (bron: streetsmart)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Tholen wil aan de westkant van Sint-Annaland een nieuwe woningbouwlocatie ontwikkelen: Vroonstede, fase II. Het plangebied betreft de huidige kadastrale percelen 876, 763 en 1015 en wordt begrensd door de F.M. Boogaardweg in het noordoosten, de woningen aan de Klipper en de Algemene Begraafplaats Sint-Annaland in het zuidoosten, de Zoetwaterweg aan de zuidwestkant en agrarische gronden aan de noordwestkant.

Door Aveco de Bondt is inmiddels een concept stedenbouwkundig opgesteld dat voorziet in een ontwikkeling van maximaal 112 grondgebonden woningen. Het concept bestaat uit een drietal woonbuurten die gestueerd zijn in een groen-blauw raamwerk.

Onderhavig document betreft het beeldkwaliteitplan voor betreffende woningbouwontwikkeling.

1.2 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste uitstraling van de architectuur van de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over de architectonische uitstraling, positionering en oriëntatie van de bebouwing, rooilijn, bouwhoogte, kleurstelling en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzondere ontwikkeling met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstand.

Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.3 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beknopte beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.



1.4 Het plan

Binnen een groenblauw raamwerk zijn drie woonbuurten te onderscheiden. De verschillende typologieën (vrijstaand, tweeaaneen, rij en patio) worden over de twee zuidwestelijke woonbuurten verdeeld. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd bebouwingsbeeld dat past in het idee van een dorpse uitstraling en wordt ook de parkeerdruk over het plangebied verspreid. De noordoostelijke woonbuurt is grotendeels gelegen in de molenbiotoop en is geschikt voor kleinere woonvormen.

Voor de inrichting van de openbare ruimte (groenblauw raamwerk) worden inheemse planten en bomen ingezet om de biodiversiteit te bevorderen. Naast het verbreden van enkele bestaande watergangen kunnen eventuele wadi's zorgen voor extra waterberging/infiltratie en aanleiding voor natuurlijk spelen. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal uiteindelijk een afzonderlijk gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld worden. In het nader uit te werken inrichtingsplan zal tevens het thema duurzaamheid meegenomen dienen te worden. Hierbij is de landschappelijke setting/omgeving en de opzet van het woongebied de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden beleefbaar gemaakt. Daarnaast komt de duurzaamheid tot uitdrukking in het materiaalgebruik, beplanting, infiltratie van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen.

1.5 Beeldkarakteristiek

De gewenste beeldkarakteristiek is als volgt samen te vatten: een traditioneel-eigentijds, gevarieerd dorps woongebied, ingebed in een robuust, natuurlijk ingericht groenblauw raamwerk. In basis biedt het concept stedenbouwkundig plan hiervoor al een goede basis door de ruimtelijke hoofdopzet bestaande uit drie woonbuurten in een groene setting, afwisseling van typologieën en verspringende rooilijnen, vandaar dat -om de creativiteit van de architecten te stimuleren- er slechts een beperkt aantal toetsingscriteria zijn opgenomen.



Sfeerimpressie



2. BEELDCRITERIA

2.1 Sfeer

Eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvormen met daaraan ondergeschikte details en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

2.2 Criteria bebouwing

Woningtypologie

Grote diversiteit aan grondgebonden typologieën die elkaar op ontspannen wijze afwisselen.

- De ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 112 grondgebonden woningen (dus geen gestapelde woningbouw)
 - Vanuit het woningbouwprogramma, en de producten die daarbij horen, kan voor wat betreft de bouwmassa's al een redelijk divers bebouwingsbeeld worden verwacht. De verschillende woningtypen (vrijstaand, tweeaaneen, rij en patiowoningen) worden allen zowel in één als twee bouwlagen met kap uitgevoerd worden. Daarnaast is er in het noordoostelijke woonbuurt ruimte voor kleinere woonvormen
 - Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, half-vrijstaande woningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en kleinere woonvormen
 - De verschillende typologieën worden verspreid over de woonbuurten en wisselen elkaar op ontspannen wijze af
 - De omvang van de percelen en de typologieën mogen ten opzichte van elkaar wisselen ter bevordering van het individuele en dorpse karakter
- Plaatsing, situering en oriëntatie**
- De situering van de woningen op de kavels draagt bij aan het gewenste dorpse bebouwingsbeeld. Dit houdt in dat bij de positionering/situering van de woningen de voorgevels van de woningen worden georiënteerd op de openbare ruimte. De voorgevels definiëren daarmee de meest herkenbare openbare ruimtes (entrees groene hof/zones, woonstraatjes). Verspringingen in de rooilijn zijn een middel om langgerekte gevelwanden te voorkomen.*
- De hoofdoriëntatie van de woningen is gericht op de openbare ruimte en nieuwe ontsluitingswegen
 - De bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het informele dorpse karakter te versterken. De voorgevelrooilijn varieert binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan
 - Bij vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden
 - Bij de positionering van rijwoningen dienen de bijbehorende parkeerplaatsen op goede wijze ingepast te worden in de openbare ruimte. Dit kan door deze op zorgvuldige wijze op te nemen in het profiel van de weg of uit het zicht te situeren in een parkeerhof aan de achterzijde van de woningen. Op deze wijze wordt het aantal zichtbare openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte geminimaliseerd
 - Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn, evenals aangebouwde garages, niet toegestaan



Massaopbouw en gevelkarakteristiek

Diverse vormen van hoofdbouwmassa's en woningtypologieën worden verspreid over het plangebied gerealiseerd. Onderstaande criteria zien er op toe dat de beoogde variatie in het plangebied ook voor wat betreft de bouwmassa wordt bereikt, echt zonder dit op perceelsniveau te regelen.

- Alle woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap. Levensloopbestendige woningen dienen uitgevoerd te worden met een dakopbouw die voorzien is van een kap
- Bouwmassa's in één bouwlaag met kap wisselen af met bouwmassa's in twee bouwlagen met kap
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm vrij is (naast het veelvoorkomende zadeldak zullen andere kapvormen bijdragen aan het gewenste diverse bebouwingsbeeld)
- Diversiteit en afwisseling in bouwmassa's en kapverdraaiingen vergroten de dorps karakteristiek
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Dakkapellen mogen niet over de gehele gevelbreedte worden gebouwd (vormen ondergeschikt onderdeel van het dakvlak)
- Een bouwmassa met rijwoningen (aaneengebouwde woningen) bestaat uit maximaal 8 rijwoningen. Indien de bouwmassa uit 6 rijwoningen of meer bestaat dient er binnen de bouwmassa een significante verspringing in de rooilijn plaats te vinden al dan niet gecombineerd met een kapverdraaiing en/of verschil in bouwhoogte





Eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvorm en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik



Wadi met een natuurlijke uitstraling d.m.v. bloem- en kruidenrijk grasland

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Passend bij het idee van traditioneel-dorps bouwen past de toepassing van gebakken metselstenen voor de gevels, waarbij het kleurgebruik in aardetinten kan variëren. Als verbijzondering kan her en der wit/grijs keimwerk en of hout worden toegepast.

- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk en hout. Beperkte onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijk ondersteunende materialen zoals leem en natuursteen
- Gevels overwegend in aardetinten metselwerk (van geel/beige tot oranje/rood tot rood/bruin tot bruin/mangaan)
- Wit/grijs keimwerk en stukwerk en/of houten gevels zijn her en der inpasbaar
- Tussen de woningen mogen lichte kleurnuances worden toegepast om de diversiteit te vergroten
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa
- De kap dient uitgevoerd te worden in een donker grijze/ antraciete kleur (keramische pannen, leipannen of leien). Andere donkere kleuren zijn ook toegestaan indien de kleur van de zonnepanelen daarop is afgestemd. Ook de toepassing van riet behoort tot de mogelijkheden
- Detaillering in metselwerk zoals karakteristiek voor Thoolse dorpen is gewenst (speklagen in afwijkende kleuren, hoekstenen, gekleurde traslagen, dak-/gevellijsten etc.)



Overgang privé/openbaar

De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door hagen dan wel een begroeid gaashekwerk waarbij de voorkeur uitgaat naar een landschappelijke haag vormgegeven door inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk).

- De voorzijde wordt vormgegeven door een (landschappelijke) haag met een hoogte van 80 - 100 cm
- De zijdelingse en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, worden vormgegeven door een (landschappelijke) haag met een hoogte van maximaal 200 cm (schuttingen dus uitgesloten) of een begroeid gaashekwerk



Erfafscheiding met hagen

Moodboard inrichtingselementen passend bij landelijk karakter



2.3 Criteria openbare ruimte

Sfeertypering

De openbare ruimte zorgt voor samenhang door deze als een rustig en samenhangend tapijt in te richten. Dit wordt bewerkstelligd door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken. In het inrichtingsplan staat duurzaamheid centraal. Het beleefbaar maken van de duurzaamheid is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan. Hierbij is de landschappelijke setting en opzet van het woongebied de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden juist beleefbaar gemaakt en niet verstoort. Zo verandert de openbare ruimte mee met het jaargetijde en het weer.

Bij de inrichting van de openbare ruimte komt dit door uitdrukking in het materiaalgebruik (hergebruik, duurzame materialen), duurzame beplanting (inheems, beleving van seizoenen, meerwaarde voor mens en dier), opvang van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen in plaats van een standaard speeltuin. Hierdoor wordt voor jong en oud de natuur beleefbaar en bruikbaar.

Een en ander zal verder uitgewerkt worden in een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Materialisering

Verharding rijbaan

De rijwegen worden uitgevoerd in een straatklinker (bij voorkeur gerecycled). De materialisatie zal bepaald worden in een nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Verharding parkeerplaatsen en inritten

De langs- en haakspaarplaatsen in het openbaar gebied worden bij voorkeur aangelegd in 'Olivijn' halfverharding of een grasbetonsteen. Om de samenhang te bewaken worden ook de inritten naar de woningen in een vergelijkbare (half) verharding aangelegd.

Verharding voetpaden in het groen

De losliggende voetpaden in het groene raamwerk worden aangelegd in een duurzame halfverharding: Padvast. Deze halfverharding is waterdoorlatend maar toch vormvast, waardoor deze altijd goed toegankelijk blijft voor fietsers, rolstoelen en rollators.



Padvast halfverharding voor voetpaden



Impressie natuurlijke speelaanleidingen



Groen en water

De groene randen lenen zich net als de groene ruimtes tussen de woonbuurtjes bij uitstek voor spelen, verblijven en ontmoeten. Op deze plekken wordt natuurlijke speelaanleiding opgenomen. Terwijl de kinderen zelf hun spelwijze bepalen, kunnen de ouders een oogje in het zeil houden. Verschillende speelwaardes als samenspel, balanceren, klimmen en coördinatie zullen hier een plek krijgen. Tussen de woonbuurtjes in liggen de groene wiggen als groene buffers met een waterafvangende functie. Hier wordt ingezet op spelen in de natuur met natuurlijke elementen, gericht op ontdekken en uitdaging. Omgevallen bomen, keien en water vormen de basis voor het spel. De zuidoostelijke groene rand zoom vormt een natuurlijke overgang naar de huidige bestaande dorpsrand. Kruidenrijke, besdragende, biodiverse en insectenlokkende zoomvegetatie is van ecologische meerwaarde. De noordwestelijke rand vormt een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Het doet parkachtig aan door het recreatieve pad die tussen de A-watergang en de nieuwe dorpsrand slingert. De beplanting heeft sierwaarde door seizoenbeleving, besdracht en bloesem en is tegelijkertijd ecologisch aantrekkelijk voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.



Impressie inrichtingselementen

Inrichtingselementen

Spelen en ontmoeten

In het plangebied is geen traditionele speelvoorziening of speeltuin voorzien. In overeenstemming met het duurzame en groene karakter van het plan wordt het spelen vormgegeven met diverse natuurlijke speelaanleidingen, zoals rotsblokken, stapstammen en klimbomen. Indien er een valdempende ondergrond nodig is zal gebruik gemaakt worden van rubber doorgroeimatten, zodat deze geheel opgaan in de groene omgeving.

Verlichting

De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de woonbuurt en sluit aan bij de direct aangrenzende armaturen. De armaturen moeten energiezuinig zijn en voorzien van LED-verlichting.

Trafo's en overige

De situering van trafo's en andere vergelijkbare voorzieningen mag geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte. Bij voorkeur worden ze zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, of verwerkt en afgestemd op/in een zijdelingse perceelsgrens dan wel landschappelijk ingepast. Eventuele zijden zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen verzorgd vormgegeven te worden.

