



BEELDKWALITEITSPLAN

Herontwikkeling Zionskerk

3 juni 2024



INHOUD

Herontwikkeling Zionskerk

1. Inleiding
2. Visie op plangebied
3. Beeldkwaliteit
 - 3.1 Bebouwingscriteria
 - 3.2 Materiaal- en kleurgebruik
4. Uitgangspunten overgangen openbaar - prive en inrichting openbaargebied

INLEIDING

Herontwikkeling Zionskerk

Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als leidraad voor het beoogde niveau van ruimtelijke kwaliteit, zowel in de openbare ruimte als in de te ontwikkelen woningen en appartementen ter plaatse van de Zionskerk in Oostkapelle. De herontwikkeling omvat de sloop van de Zionskerk om ruimte te maken voor de bouw van 26 grondgebonden woningen en 11 appartementen. Het doel is een diversiteit aan woningtypen te realiseren die voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen en tevens aan de eisen gesteld door de gemeente.

De voornaamste doelstelling van dit beeldkwaliteitsplan is het opstellen van richtlijnen die de esthetische waarde van de nieuwe woningen en appartementen waarborgen. De overkoepelende ambitie is helder: op deze locatie een eigentijdse woonomgeving creëren die aansluit bij de sfeer en bebouwing in de omgeving.

De toetsing wordt gedaan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert. Grondslag daarvoor is de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Dit document zal aanvullend fungeren als toetsingskader waarbinnen de CRK de vergunningaanvraag voor de herontwikkeling zal beoordelen.



VISIE

Herontwikkeling Zionskerk

Het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is dat deze ontwikkeling aansluiting zoekt bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving van de locatie. Door het vrijkomen van de Zionskerk ontstaat de mogelijkheid om de woonwijk Schulenburg/Zeeduinsepoort af te ronden tot aan de Duinweg.

Qua woningbouwprogramma is er een mix van verschillende types te vinden in het plan. Het is de bedoeling dat deze onderling verwantschap tonen als het gaat om architectonische karakteristiek. Dat wil zeggen dat er geen grote contrasten zijn in kleur, materiaal en textuur.

Het behoud van de watergang aan de westzijde van het plan is belangrijk. Hierbij is een onderhoudstrook van 5 meter noodzakelijk is. Een bijkomend voordeel is dat dit behoud ervoor zorgt dat er zoveel mogelijk groen behouden kan blijven.

B E E L D K W A L I T E I T

Herontwikkeling Zionskerk

Bebouwingscriteria grondgebonden woningen

Ontwerpeenheid	• Rijwoningen, 2/1 kap, vrijstaand
Volume	• Max 2 lagen met kap • Kapvorm: Langskappen en dwarskappen ondersteunen de structuur • Mee ontworpen dakkapellen • Zonnepanelen mee ontworpen in rechthoekig vlak • Wisselende gootlijnen inzetten voor differentiatie en accent-vorming als daar stedenbouwkundig aanleiding voor is.
Gevelbeeld	• Het gevelbeeld heeft een rustige uitstraling • Sober- en doelmatige architectuur • Er is een heldere opbouw in de gevels • Elke gebouw zijn eigen karakter, wel een samenhangend geheel, geen sterk individuele verpanding.
Detaillering	• Eenvoudige maar zorgvuldige detaillering
Materialen	• Eenduidig materiaalgebruik per gebouw • Gebruik van natuurlijke materialen (baksteen en hout) • Variatie in materiaal van woningen onderling mogelijk • Subtiele kleur- en materiaalaccenten zijn mogelijk ter ondersteuning van de architectuur.
Bijgebouwen	• Bijgebouwen zoals garages, bergingen, etc worden mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur • Bijgebouwen zijn ondergeschikt • Plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning



Wisselende gootlijnen



Hout in combinatie met baksteen



Topgevels



Witte daklijsten



Twee voorgevels



Hout in combinatie met baksteen

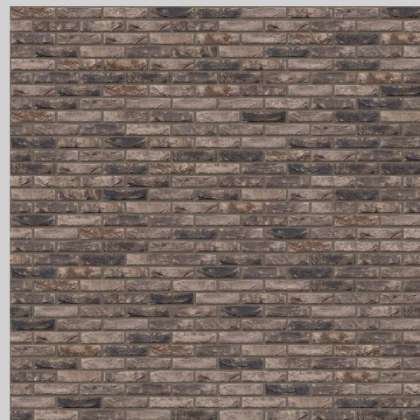
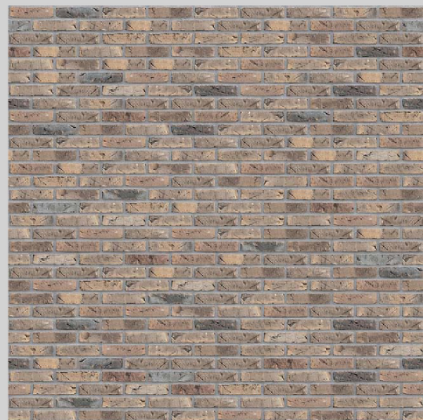
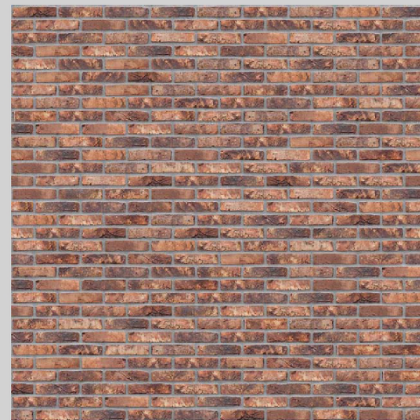
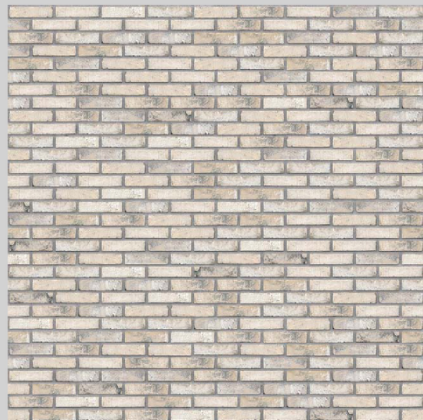
BEELDKWALITEIT

Herontwikkeling Zionskerk

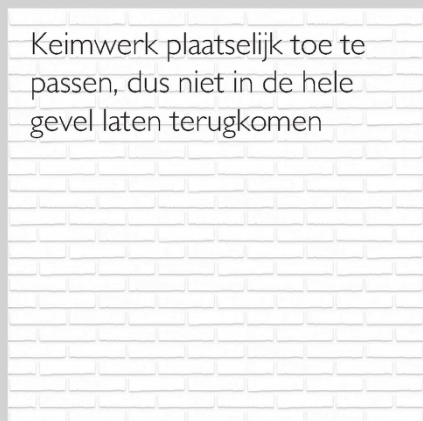
Materiaal- en kleurgebruik grondgebonden woningen

Bakstenen:

In aardse tinten van zandkleur tot donkerbruin

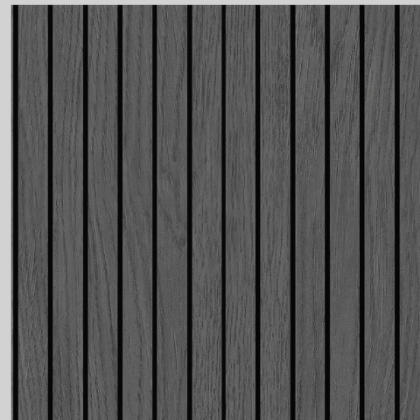


Keimwerk plaatselijk toe te
passen, dus niet in de hele
gevel laten terugkomen



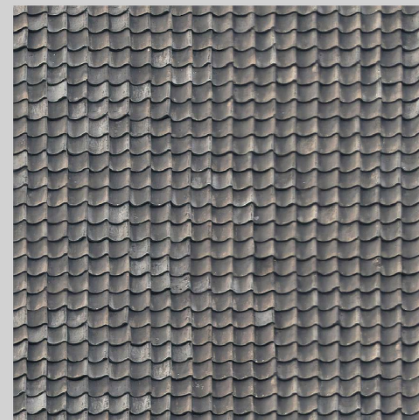
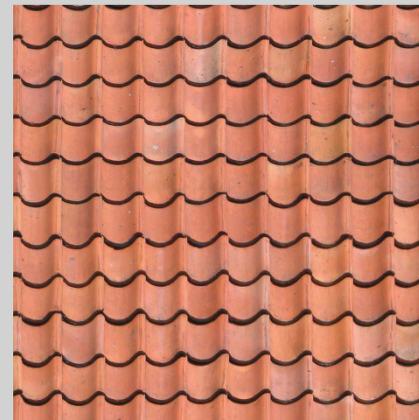
Gevelbekleding:

Zwart gebeitst hout. Geen kunststof



Gebakken pannen in leipan of OVH model

Blauw gesmoord of oranje genuanceerd



B E E L D K W A L I T E I T

Herontwikkeling Zionskerk

Bebouwingscriteria appartementencomplex

Ontwerpeenheid	• 11 appartementen + buitenbergingen
Volume	• Aansluitend aan de rooilijnen uit de omgeving • De kap huisvest een woonlaag. Benodigde dakkapellen en vensters zijn onderdeel van de architectuur • Zonnepanelen mee ontworpen op afgeplat dakvlak • Wisselende gootlijnen zijn mogelijk • De volumes worden beëindigd met een kenmerkend hellend dak, gedekt met keramische pannen
Gevelbeeld	• Het gevelbeeld heeft een rustige uitstraling • Sober- en doelmatige architectuur • Er is een heldere opbouw in de gevels • Balkons en buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur • Het gebouw heeft een alzijdig karakter • Het dak 'toont' zich in de gevel door bijv. een bijzondere goot of gootdetail • Materiaalkeuze, hoogwaardige detaillering en raamvoering ondersteunen de eigentijdse interpretatie van een traditionele dorpse architectuur.
Detaillering	• Eenvoudige maar zorgvuldige detaillering • Mee ontworpen entree gebied • Mee ontworpen tuin / aansluiting op openbaar gebied
Materialen	• Eenduidig materiaalgebruik • Gebruik van natuurlijke materialen (baksteen, hout en gebakken pannen)



Wonen in de daklaag



Sober- en doelmatige architectuur



Sober- en doelmatige architectuur

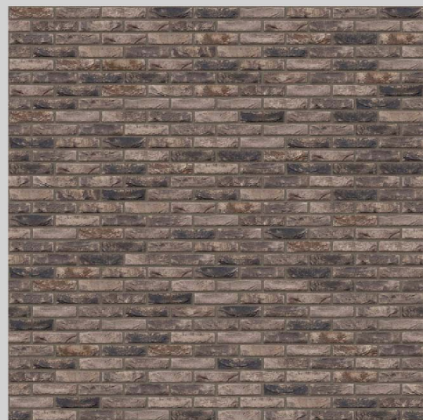
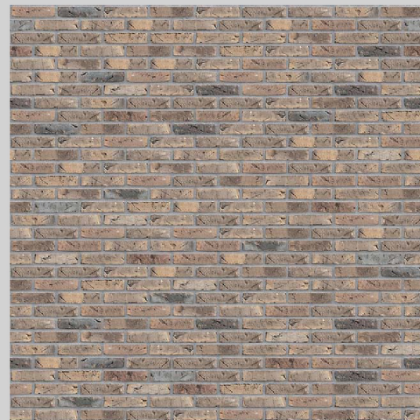
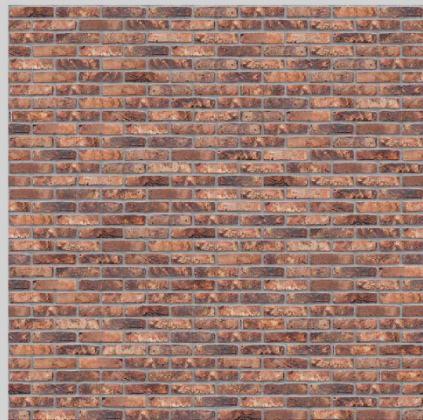
BEELDKWALITEIT

Herontwikkeling Zionskerk

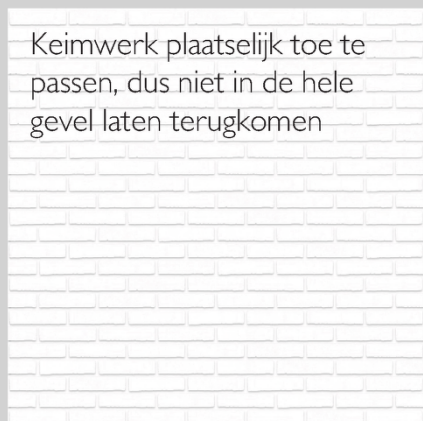
Materiaal- en kleurgebruik appartementencomplex

Bakstenen:

In aardse tinten van warm beige tot donkerbruin

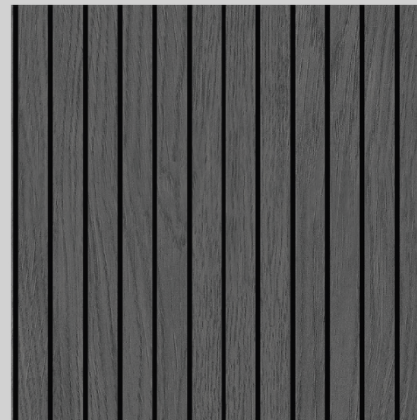


Keimwerk plaatselijk toe te passen, dus niet in de hele gevel laten terugkomen



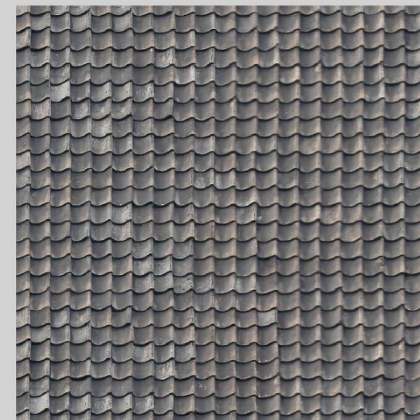
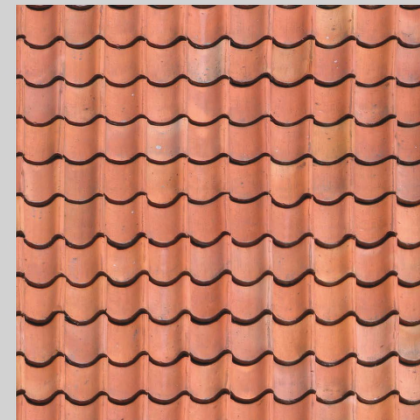
Gevelbekleding:

Zwart gebeitst hout. Geen kunststof



Gebakken pannen in leipan of OVH model

Blauw gesmoord of oranje genuanceerd



OPENBAAR GEBIED

Herontwikkeling Zionskerk

Overgang openbaar prive

De erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied worden gevormd door hagen, hedera-hekwerken en/of groenblijvende afscheidingen. Er is variatie in hoogte, waarbij achtertuinen altijd een hoge haag heeft. De erfafscheiding wordt onderbroken om toegang tot het perceel mogelijk te maken, zowel voor auto's als voor voetgangers. Per bouwblok/perceel afwisselende groene erfafscheiding. Te denken aan: Taxus, Laurier, Liguster, Acer campestre, Fagus Sylvatica

Parkeren in onderhoudsstrook

In de onderhoudsstrook worden parkeervakken gecreëerd met behulp van grastegels. Deze tegels zorgen ervoor dat de groenstrook een natuurlijke uitstraling behoudt, terwijl ze tevens veel water doorlaten voor een effectieve afwatering.

Materialisering wegprofiel

De materiaalkeuze voor het wegprofiel moet overeenkomen met het profiel van de weg in het aangrenzende plan. Hierdoor streven we naar uniformiteit en eenheid in de wijk.



Grastegels ter plaatsen van parkeren onderhoudsstrook



Materialisering wegprofiel



Groene erfafscheidingen (Ligusterhaag)



Hedera hekwerk ter plaatsen van achterpaden



Groene erfafscheidingen (Taxus)



Groene erfafscheidingen (Laurier)

COLOFON

Herontwikkeling Zionskerk

Project: Herontwikkeling Zionskerk
Ref nr: 4176
Datum: 03-06-2024

Betrokken partijen:

Bogor Projectontwikkeling B.V.

Spijksedijk 20I
4207 GN Gorinchem
T 0183 640 034
E info@bogor.nl
W www.bogor.nl



EVE Architecten

Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal
T 0548 656 950
E info@eve-bv.nl
W www.eve-bv.nl

