

Beeldkwaliteitplan

Hof van Bernardus fase 2 - Ulicoten

Beeldkwaliteitplan 'Hof van Bernardus fase 2 –Ulicoten'

Datum:
04 mei 2023

Projectnr.:
222230

||| SCHOENMAKERS |||
Architectuur | Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076 599 03 40
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Context

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit Architectuur

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omvat het project 'Hof van Bernardus, fase 2'. Het plangebied is een inbreidingslocatie in de kern van Ulicoten. De ontwikkeling omvat maximaal vier grondgebonden woningen.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

'Een samenhangend pakket eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument'.

Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van het bestemmingsplan.

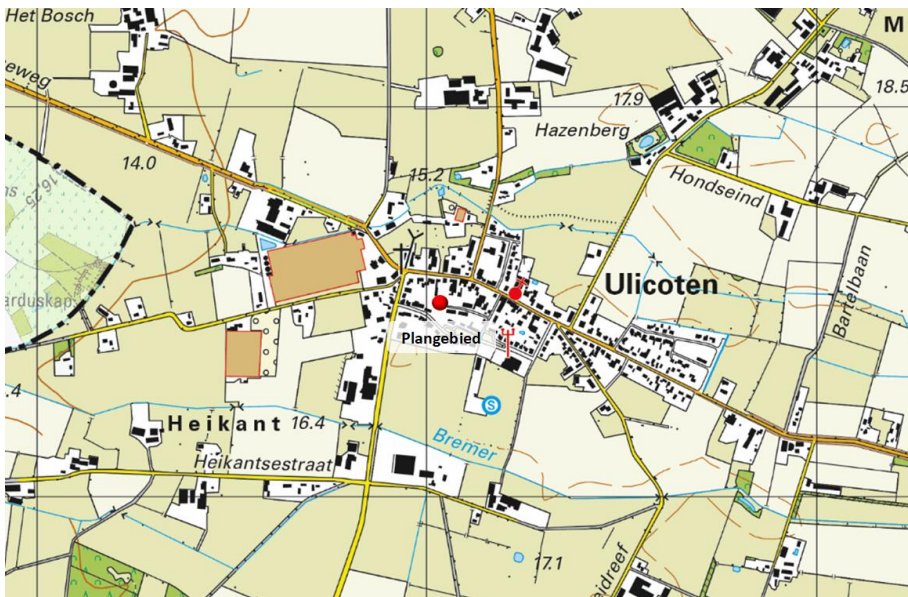
1.3 BEOORDELING

De beeldkwaliteit van de woningen worden beoordeeld door de adviescommissie omgevingskwaliteit, die is aangesteld door de gemeente Baarle-Nassau.

1.4 LEESWIJZER

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit de hoofdstukken:

- Inleiding
- Context
- Beeldkwaliteit Architectuur



Ligging van het plangebied

Hoofdstuk 2 Context

2.1 OPZET VAN HET PLAN

Het plangebied ligt in het centrum van de kern van Ulicoten en zorgt voor de invulling van een waardevolle ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Omstreeks 2017 zijn er ten oosten van het plangebied 12 nieuwe woningen gebouwd. Voorliggend project maakt een afronding van dit project mogelijk, waarbij het Hof van Bernardus met een straatje wordt verbonden met de Bernardusstraat

Het nieuwbouwproject maakt twee twee-onder-een-kap woningen mogelijk, in totaal dus vier wooneenheden. Met deze afronding ontstaat er een logisch woonstraatje en wordt het (momenteel doodlopend) hofje beter verbonden met de omgeving. Door de nieuw te bouwen woningen haaks op de bestaande woningen te plaatsen, wordt tot een passende en gevarieerde ruimtelijke invulling gekomen.



Fasering Hof van Bernardus

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit Architectuur

3.1 ALGEMEEN

Het onderhavig beeldkwaliteitplan is bedoeld als kader voor de coördinatie van de ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten aandacht te besteden aan duurzame bouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een ontwikkeling garanderen die past in de omgeving en door een ieder als positief zal worden ervaren. Er zal nadrukkelijk worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.

3.2 UITWERKING CRITERIA

Algemeen

De bebouwing dient aan te sluiten te vinden op de bestaande omgeving en de architectuur dient hierop aan te sluiten.

Oriëntatie

De woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap, voor bouw- en goothoogtes wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.

Daken

Voor de daken geldt in overwegende de vorm van een zadeldak. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een matte dakpan (geen glans) of plaatmateriaal (vezelcementpanelen of sandwichpanelen).

Materiaalgebruik

De gevels worden voorzien van beplatingsmateriaal (vezelcement) eventueel in combinatie met hout en/of baksteen. De kozijnen zijn van hout, kunststof in HVL, aluminium of staal. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen, die gericht zijn op het openbaar gebied, is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

De gevels wordt uitgevoerd in niet afwijkende materialen, zoals licht of donkergrijs. Eventueel kunnen in de gevels accentkleuren gebruikt worden. De kozijnen zijn als lichte of donkere accenten in de gevel toegepast. De kleur van het dak is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd te zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detailering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering.

