



Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Vaert, Kaatsheuvel

Forum architecten & planners i.s.m. Studio Wuft



11 november 2015

COLOFON

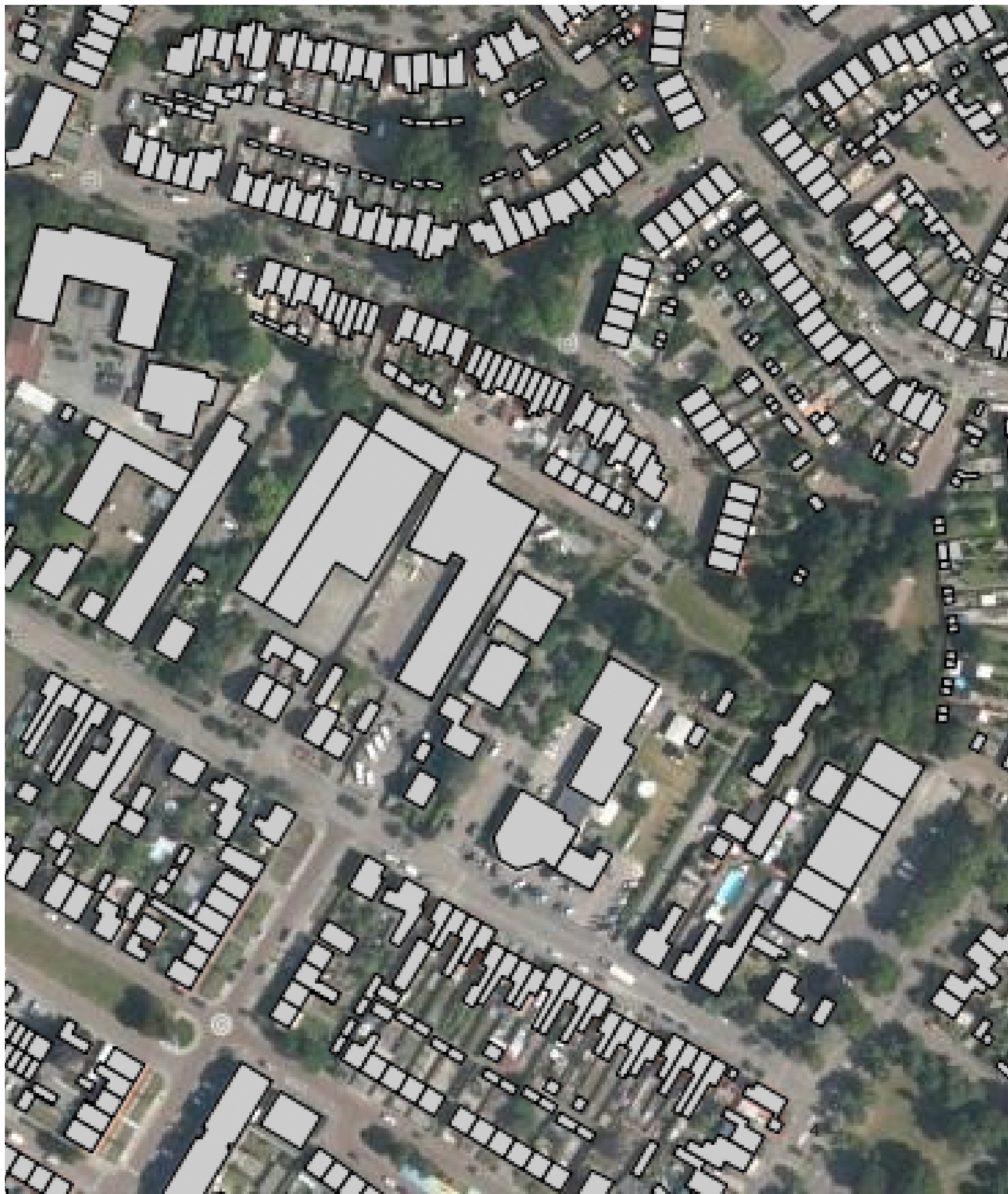
Beeldkwaliteitsplan NieuweVaert, Kaatsheuvel
Forum Architecten i.s.m. Studio Wuft
Opdrachtgever: Nieuwevaert Ontwikkeling B.V.

11 november 2015

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
VISIE	4
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	6
VERKAVELING EN GEVELIMPRESSIES	9
TOETSINGSCRITEIA & REFERENTIEBEELDEN	11
INRICHTINGSSCHETS	12
VOGELVLUCHT IMPRESSIE	16





INLEIDING

Het bedrijf Nieuwevaert Ontwikkeling B.V. heeft het voornemen om de bedrijfsbebouwing van de adressen Monseigneur Völkerstraat 27, 29, 33, 37 en 47 te slopen. Daarnaast staat de Anton Pieckschool inmiddels leeg en is er de wens vanuit de gemeente Loon op Zand deze samen met de gymzaal ook te amoveren. Het plan is er om het totale gebied tussen Monseigneur Völkerstraat en Ringvaert te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan omvat de bouw van 72 woningen en 1 vrije kavel.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan en geeft een indruk van de toekomstige kwaliteit van woningen en openbare ruimte.

VISIE

De herontwikkeling van het voormalige en kleinschalige bedrijvencomplex, omsloten door de Mgr. Völkerstraat en de Ringvaart krijgt een volledige woonbestemming. Een wenselijke ontwikkeling, midden in een woonwijk, met voldoende vraag in de lokale markt naar betaalbare en grondgebonden woningen. De nieuwe woningen aan de Mgr. Völkerstraat & Ringvaart zullen in hun vormtaal & uitstraling aansluiting zoeken bij de aanwezige woningtypologie, kleur & materialisatie.

In het nieuwe woonerf, nu NieuweVaert geheten, ontstaat de mogelijkheid om een veelkleurige & veelvormige architectuur te doen ontstaan.

De verschillende woningtypes, met afwijkende plattegronden, aantal verdiepingen & gevels, zijn in een boeiende samenhang opgesteld rond een een besloten woonerf. Gekozen wordt voor verschillende kleuren en materialen om deze veelvormigheid te ondersteunen en versterken.

De auto is beperkt welkom, het langzaam verkeer is overal de baas.

In het openbare gebied worden door middel van heggen en groenvlakken de verschillende functies zichtbaar gemaakt, waarbij de eventuele noodzakelijke wateropvang in de vorm van een wadi wordt voorzien.

< huidige situatie (bron: BAG Viewer)

toekomstige situatie >

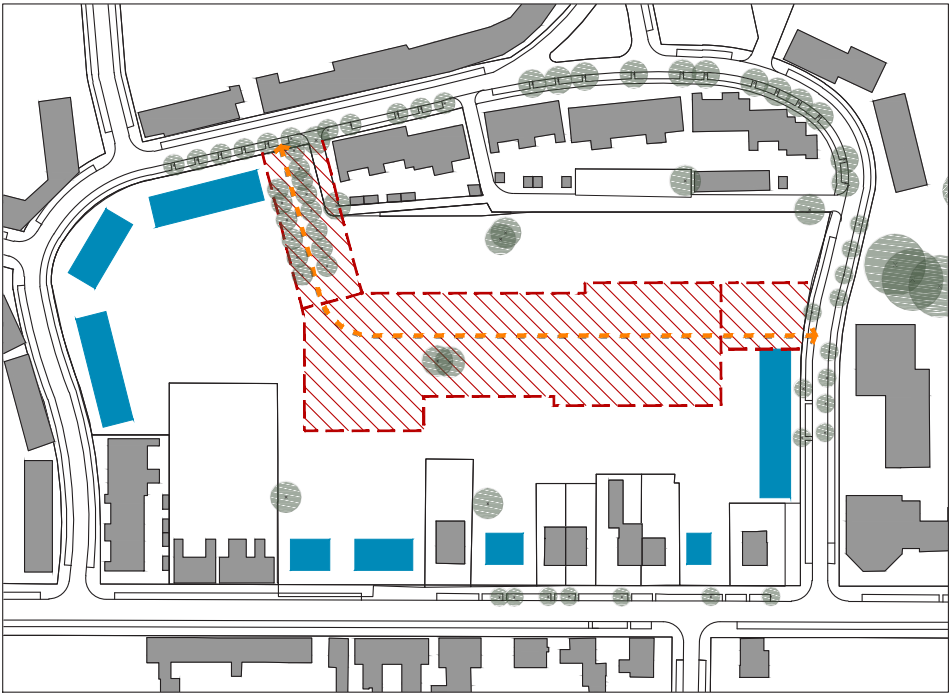


STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



01. Bestaande Situatie

Bedrijfspanen op binnenterrein te slopen.
Anton Pieckschool aan de Ringvaart te slopen.



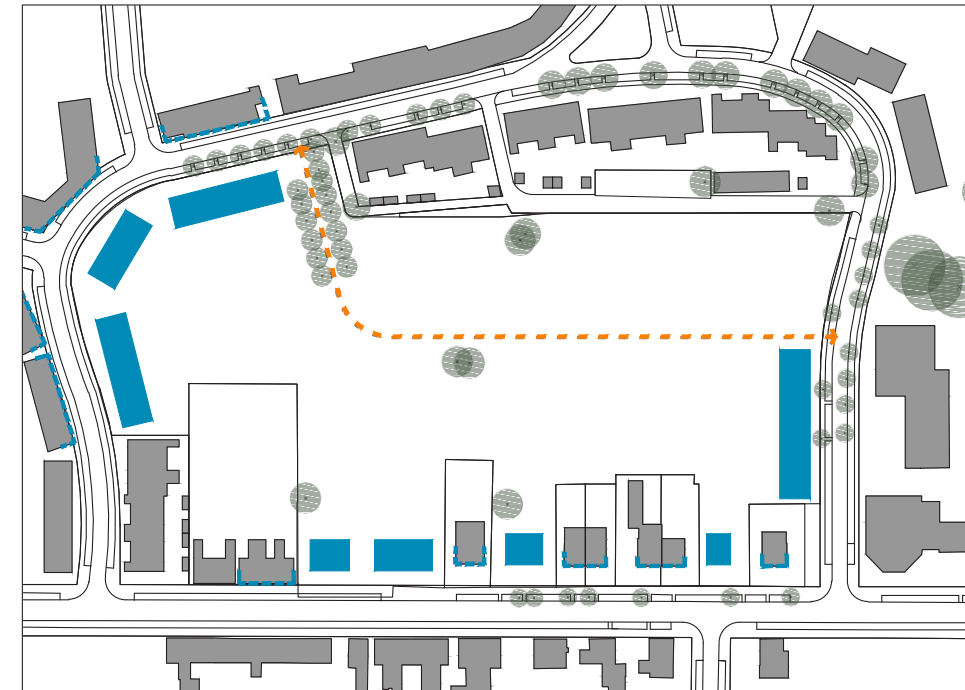
04. Binnengebied

Ruimte creëren rondom ontsluitingsweg t.b.v. binnengebied.



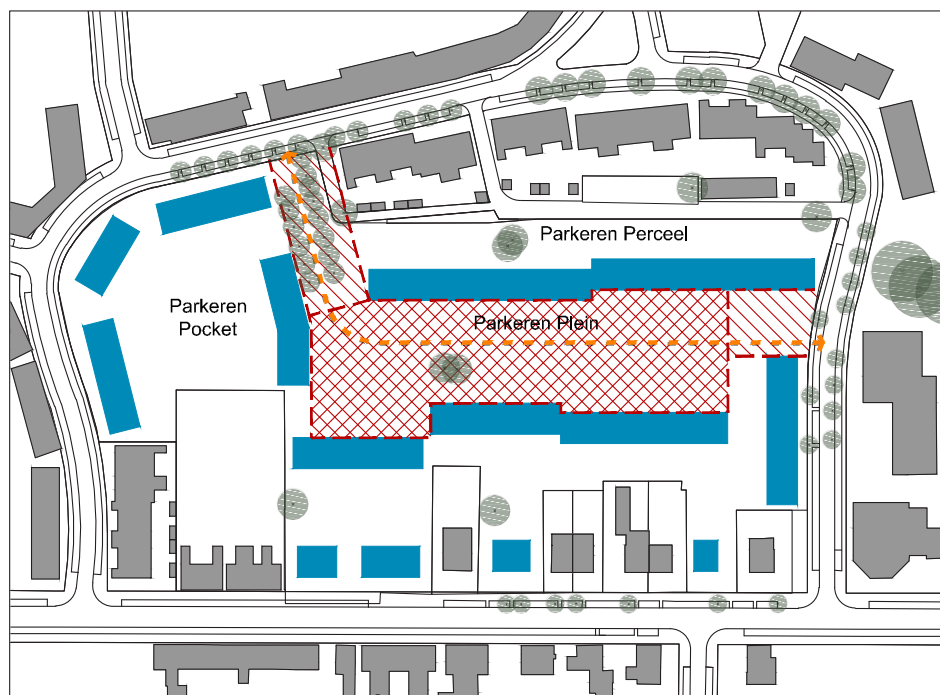
02. Nieuwe ontsluiting

Gebruik maken van bestaande ontsluiting parkeerterrein Anton Pieckschool.
Deels behouden bestaande bomenstructuur Anton Pieckschool.
Nieuwe aantakking (oost) aan de Ringvaart.
Deels behouden van bestaande bomenstructuur.



03. Randbebouwing

Zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande wijkstructuur.



05. Pleinbebouwing

Bebouwing gericht op plein.
Achterkanten aan bestaande achterkanten.
Parkeren deels uit het oog, deels op het plein.



06. Nieuwevaert Kaatsheuvel

Plangebied plm. 18632 m²

86 Nieuwbouwwoningen
Differentiatie n.t.b. (in dit plan uitgangspunt 5400 mm x 9000 mm)

Indicatie parkeernorm: 1,3 (goedkoop) x 86 = 112 p.p.





VERKAVELING EN GEVELIMPRESSIES





ARCHITECTUUR TYPE A tm E



TOETSINGSCRITERIA & REFERENTIEBEELDEN

Toetsingscriteria NieuweVaert*

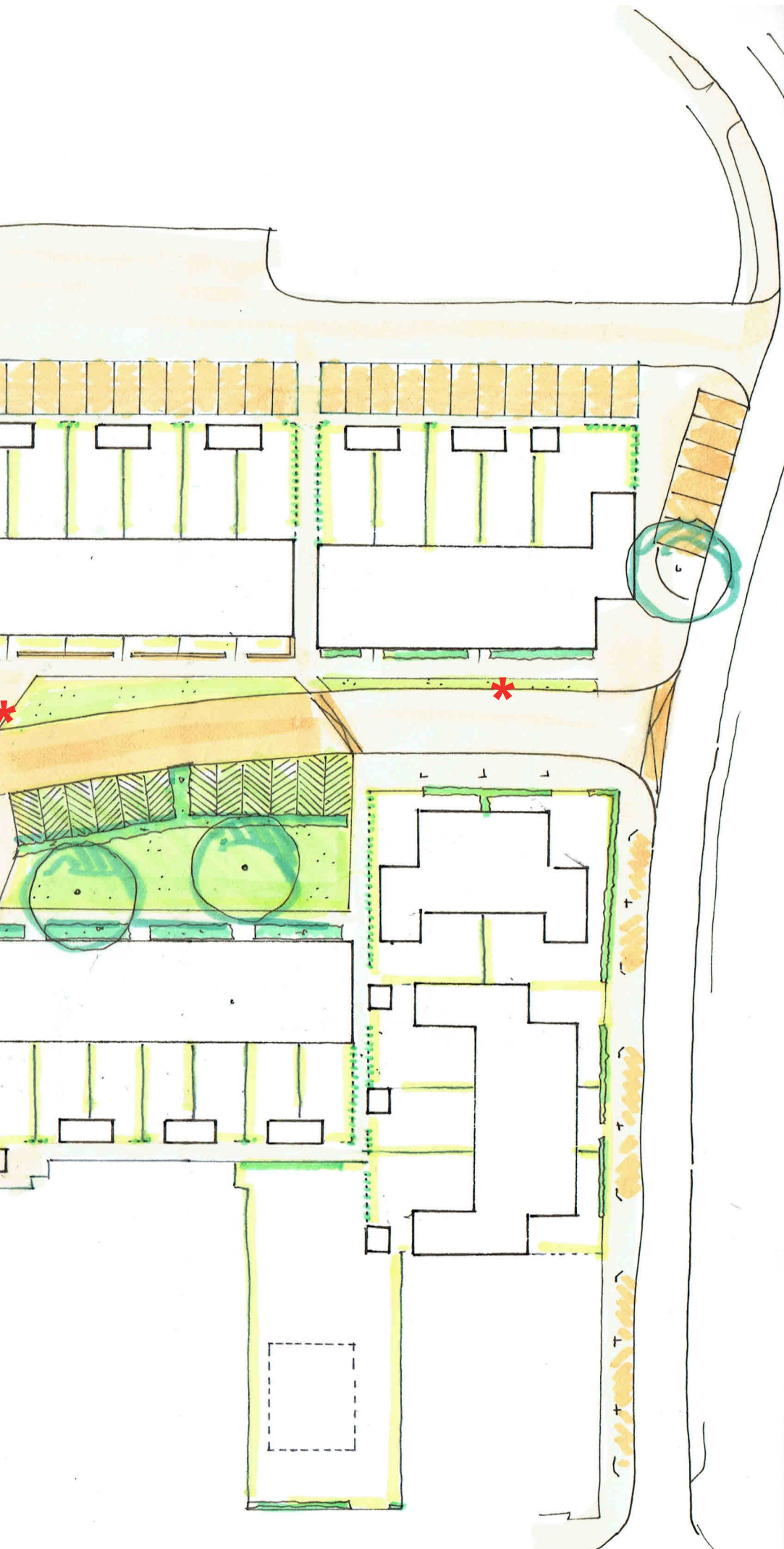
Woningtypes A tot en met E

Situering:	Rooilijn	Verspringende rooilijn ten behoeve van dorps karakter en organische uitstraling.
	Oriëntatie	Voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte.
	Geleding	Parcelering van de bouwblokken door geleding.
Hoofdvorm:	Bouwmassa	Hoofdvolumes twee bouwlagen met kap, mogelijk incidenteel drie bouwlagen met plat dak. Bijgebouwen een laag hoog.
	Bouwhoogte	Nokhoogte conform bestemmingsplan. Kleine hoogteverschillen tussen aaneengebouwde woningen door subtiële verspringingen van nok- en goothoogte.
	Kapvorm	Zadeldak voor hoofdvolumes, mogelijk incidenteel plat dak. Bijgebouwen hebben platte daken.
	Kaprichting	Afwisselend langs of dwars.
Gevelaanzicht:	Gevelopbouw	Ingetogen en traditioneel.
	Plasticiteit	Beperkt.
	Detailering	Geleding bouwblokken door toepassing van topgevels en dakkapellen mogelijk.
Detailering:	Materiaal	Gevels uitgevoerd in metselwerk en/of wit gekeimd. Mogelijk ondergeschikte houten geveldelen. Houten kozijnen. Bijgebouwen in metselwerk en mogelijk hout.
	Materiaalkleur	Aardse kleuren of wit. Er is sprake van onderscheid tussen de 'buitenschil' en 'binnenwereld' waarbij de kleuren aan de buitenzijde de ingetogen kleuren van de Ringvaart en de Monseigneur Völkerstraat spiegelen en die in de binnenwereld meer uitgesproken van karakter zullen zijn.
	Detailering	Ingetogen, dorps

* vrije kavel type 'F' aan de Monseigneur Völkerstraat conform vigerend BP en Welstandsnota





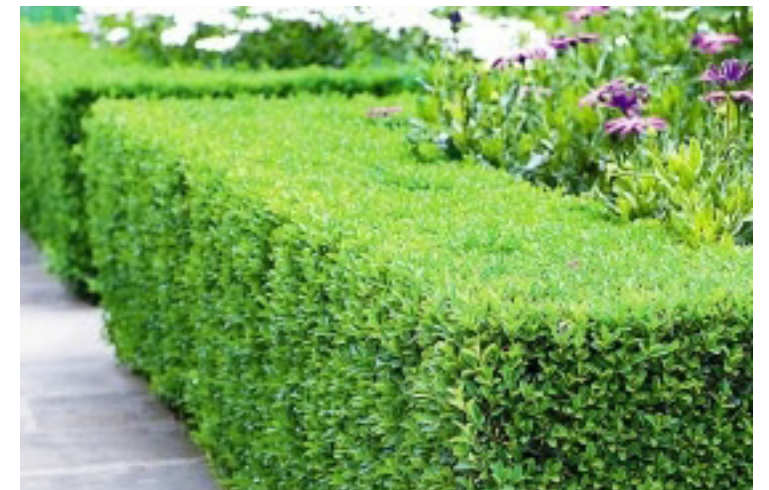
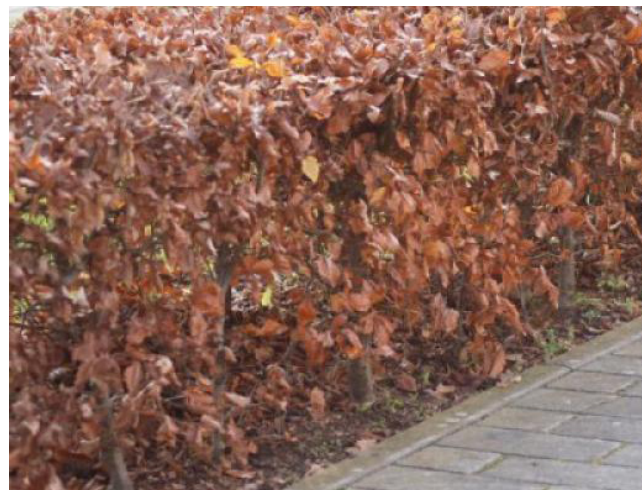


INRICHTINGSSCHETS

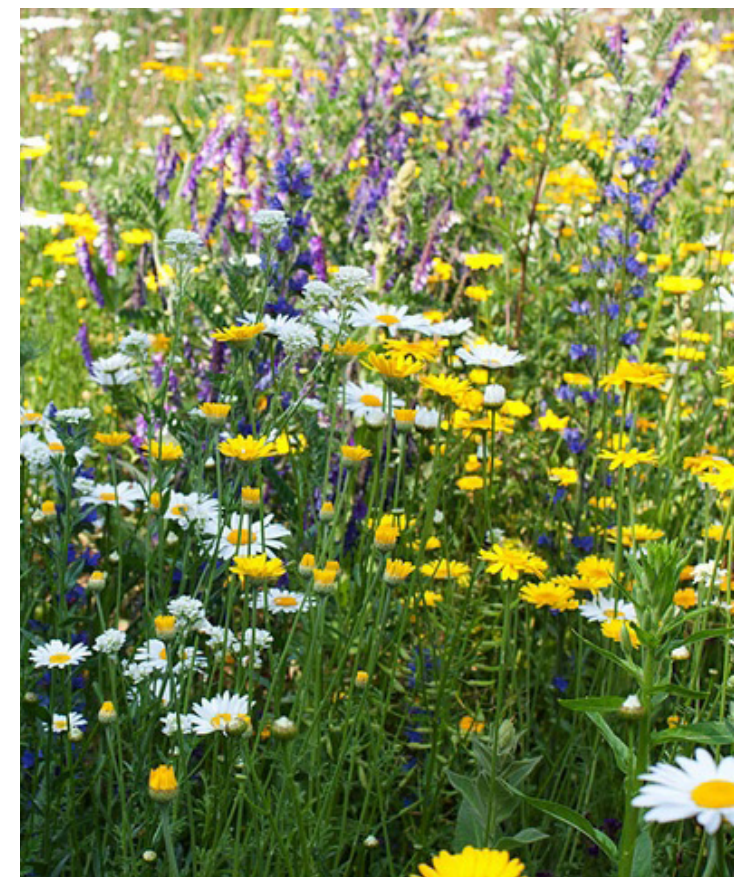
De inrichtingsschets geeft op hoofdlijnen een beeld van de toekomstige situatie. Op de plaatsen die staan aangegeven met een rode ster zijn locaties voorzien waar bewoners hun containers aan kunnen bieden aan de reinigingsdienst. De exacte uitwerking zal plaatsvinden in een later stadium van de planvorming. De rode stip aan de Ringvaart markeert de locatie van ondergrondse vuilcontainers.

In de openbare ruimte is ruimte gereserveerd voor nader te dimensioneren en uit te werken voorzieningen voor de opvang van regenwater.





ERFAFSCHIEDINGEN & OPENBAAR GROEN



Toetsingscriteria NieuweVaert*

Openbare ruimte en erfafscheidingen

Centrale binnenruimte	Bloemrijk gras met boomgroepen (bijvoorbeeld fruit- en notenbomen en een klimboom)
	Blokhagen als ruimtebegeleiders en om overlast van binnenschijnende koplampen tegen te gaan.
	Parkeervakken binnen groen op grastegels
	Paden door groenvlakken maaien of halfverharden
	Verharding bestaat uit betonklinkers
	Rijbaan verlaagd ten opzichte van woonpercelen ten behoeve van (nood)wateropvang.
	Voortuinen worden door een lage haag (maximaal 1 meter) of keermuur afgescheiden van de openbare ruimte
	Mogelijk ondergrondse of bovengrondse wateropvang (bijvoorbeeld wadi), in later stadium nader uit te werken en te dimensioneren.
Noordelijk (parkeer)terrein achter bestaande bebouwing Ringvaart	Erfafscheidingen bestaan uit hagen, of hekwerk begroeid met klimop en meeontworpen tuinhuisjes. Incidenteel toepassing van gemetselde muren.
	Hoogte erfafscheidingen achter- en zijkant percelen maximaal 2 meter.
	Verharding bestaat uit gebakken klinkers of betonklinkers
Voortuinen Ringvaart west	Behouden bestaande bomen in groenstrook
	Erfafscheiding voortuin in de vorm van een lage haag, maximaal 1,5 meter hoog.
	Parkeren in de voortuin.

* Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal gewerkt worden op basis van de HIWOR van de gemeente Kaatsheuvel.



VOGELVLUCHT IMPRESSIE





