



Beeldkwaliteitplan ST. JANSTRAAT 64-66 - SPRUNDEL

Datum:
27-09-2022

Projectnr:
200510

||| SCHOENMAKERS |||

Molenzicht 2 Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

4881 BW ZUNDERT

tel: 076 599 03 40

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	CONTEXT	6
3	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	8

1

INLEIDING

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omvat het project 'St. Janstraat 64-66'. Het plangebied ligt in het centrum van Sprundel. De ontwikkeling omvat maximaal 50 gestapelde woningen, onderverdeeld in vier complexen.

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 welstandscommissie, die is aangesteld door de gemeente Rucphen. De opsteller van het beeldkwaliteitplan kan als klankbord ingezet worden door de welstandscommissie.

1.4 LEESWIJZER

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit de hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Context
3. Beeldkwaliteit Architectuur
4. Beeldkwaliteit Openbaar gebied

2

CONTEXT

2 CONTEXT

2.1 OPZET VAN HET PLAN

In de bestaande structuur staat de bebouwing binnen het plangebied evenwijdig aan de Sint Janstraat. De bestaande bebouwing naast de pastorie staat op de perceelsgrens, waardoor het zicht op de pastorie en de kerk wordt belemmerd, vanuit de oostzijde van de Sint Janstraat. Door het nieuwe gebouw aan de Sint Janstraat, in de gevellijn van de pastorie te positioneren, ontstaat er een zichtlijn vanuit de oostzijde van de Sint Janstraat op de pastorie en de kerk.

Het voorste gedeelte (twee complexen) bestaat uit drie bouwlagen, het achterste gedeelte (twee complexen) bestaat uit twee bouwlagen.

De planlocatie grenst aan het bestaande park, hier worden diverse ontsluitingen naartoe gemaakt. Om een geleidelijke overgang te creëren is het uitgangspunt om het plangebied een groene uitstraling te geven. In het gebied worden de gebouwen in het groen gezet. Tussen de gebouwen zijn groene ruimtes aanwezig, die ingevuld worden met bomen en/of wadi's.

Aan de voorzijde (Sint Janstraat) wordt de mogelijkheid geboden om een groene ruimte in het openbaar gebied toe te voegen, hierdoor krijgt dit gedeelte van de Sint Janstraat een groener karakter.

Het initiatief binnen de planlocatie bestaat uit het oprichten van maximaal 50 appartementen. Het plangebied is onder te verdelen in twee deelgebieden: 'wonen aan de St. Janstraat' en 'wonen aan het park'. Voor de beeldkwaliteit van de architectuur zijn voor beide gebieden verschillende kaders opgesteld. In hoofdstuk 3 worden deze kaders uiteengezet. Het openbaar gebied is een apart onderdeel en wordt behandeld in hoofdstuk 4.



3

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



GEBIEDSINDELING

- DEELGEBIED 1: WONEN AAN DE ST. JANSTRAAT
- DEELGEBIED 2: WONEN AAN HET PARK

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 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitplan van het plan St. Janstraat 64-66 zijn:

- Sluit aan bij het dorps karakter van de omgeving van de locatie.
- Natuurlijke materialen, zoals baksteen, gebakken pannen, hout en natuursteen.
- De complexen dienen een karakter te krijgen, door middel van accenten in de gevel. Bij metselwerk kan dit worden bereikt door bijvoorbeeld terugliggend of staand metselwerk toe te passen.
- Levendig straatbeeld door middel van differentiatie van de gevels.

3.3 GEBIEDSINDELING

Het plan is onder te verdelen in twee deelgebieden, waaraan specifieke criteria zijn verbonden om de bebouwing goed aan te laten sluiten bij de omgeving. De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering ten opzichte van bestaande gebieden.

De twee complexen, aan de voorzijde van de St. Janstraat zijn ingedeeld in deelgebied 1: 'WONEN AAN DE ST. JANSTRAAT'.

De gebouwen uit dit deelgebied zullen aansluiting zoeken met het dorpskarakter van de St. Janstraat.

De overige twee gebouwen in het plangebied zijn ingedeeld in deelgebied 2: 'WONEN AAN HET PARK'. Dit deelgebied grenst aan het Fatimapark. Het

gebied bestaat uit een landschappelijke parkachtige karakter. Dit karakter wordt voornamelijk in het openbaar gebied bewerkstelligd.

3.4 UITWERKING CRITERIA

Met betrekking tot de bebouwing wordt per deelgebied criteria opgenomen ten aanzien van de hoofdvorm, de daken, de materialisatie en de detaillering.



DEELGEBIED 1

'WONEN AAN DE ST. JANSTRAAT'

Algemeen

Het deelgebied 'Wonen aan de St. Janstraat' is gericht op de St. Janstraat. De bebouwing in dit deelgebied dient aan te sluiten op het dorpse karakter en de architectuur dient hierop aan te sluiten.

Oriëntatie

Het front van het meest noordelijke appartementencomplex is gesitueerd richting de St. Janstraat. Hierbij volgt de rooilijn van het complex de lijn van de oorspronkelijke lintbebouwing. Het zuidelijke appartementencomplex is gelegen parallel aan het park en volgt de contouren van het perceel.

Massa en vorm

Het gebouw heeft een meervoudige bebouwingsmassa bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Een wisselwerking van platte- en schuine daken zorgt voor variatie in het straatbeeld, dit ter versterking van het dorpse karakter.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. Aan de gevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. Gevels richting het publieke gebied kunnen worden voorzien van details en ornamenten ter decoratie van het gevelbeeld.

Daken

Zowel de platte- alsmede de schuine daken worden afgewerkt met sierlijke details zoals smetplanken en rollagen. De in het zicht liggende dakvlakken worden uitgevoerd met een gebakken pan, in de kleur antraciet met een matte uitvoering (niet glanzend).

Materiaalgebruik

De gevels worden voornamelijk uitgevoerd met baksteen. Enkele gevelaccenten zoals een gepleisterde gevel kunnen voor variatie en contrast zorgen. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering. Dakkapellen worden uitgevoerd met zink of een gelijksoortig materiaal.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, rood en licht- tot donkerbruin. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking is ook mogelijk in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte accenten in de gevel toegepast. De kleur van de dakpannen is donkergrijs/antraciet. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detaillering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, zoals rollagen, franse balkons en grote dak overstekken en/of dakkapellen.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET





DEELGEBIED 2

'WONEN AAN HET PARK'

Algemeen

Het deelgebied 'Het Binnengebied' is gesitueerd tussen de bestaande bebouwing en het deelgebied 'De Buitenrand'. De bebouwing in deelgebied 2 dient een overgang te vormen van het dorps wonen naar het landelijk wonen richting het buitengebied. Hier zal de architectuur ook op aan moeten sluiten.

Oriëntatie

De zorgcomplexen zijn georiënteerd richting het park. Waarbij 'doorkijken' tussen de complexen zorgen voor de openheid richting het park.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. Beide complexen zijn enkelvoudig qua massa en kennen geen extra addities of substracties.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de omliggende bebouwing en kermerken zich door simpliciteit en repetitie. Enkele stroken baksteen zorgen voor enige afwisseling waarbij de hoeken geaccentueerd kunnen worden door een verandering in gevelinvulling.

Daken

Beide zorgcomplexen worden uitgevoerd met platdak. Waarbij net als bij de appartementencomplexen de dakrand afgewerkt kan worden met een gedetailleerde afwerking.

Materiaalgebruik

De gevels worden uitsluitend uitgevoerd met baksteen. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in een roodachtige baksteen. De kozijnen zijn als lichte accenten in de gevel toegepast. Het kleur- en materiaal dient afgestemd zijn met de nabije omgeving. Signaalkleuren zijn uitgesloten.

Detailering

De woningen worden gekenmerkt door een zorgvuldige detaillering, zoals rollagen, lijsten om de voordeur, dak overstekken en/of dakkapellen.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET



4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4.1 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte zijn:

- Uitgangspunt van de openbare ruimte is een landschappelijke parkachtig karakter, waarbij aansluitig wordt gezocht bij het Fatimapark,
- Natuurinclusieve woon- en leefomgeving
- Toepassen van halfverharding.
- Het gebruik van gebiedseigen beplanting

4.2 NATUURINCLUSIEF

Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat er veel differentiatie en omstandigheden worden gecreeërd voor beplantingen en biotopen, die bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit en gebiedseigen/inheemse beplantingen. In het gebied worden wadi's aangelegd. Gebruik gemaakt van verschillende soorten van inheemse beplanting (zie paragraaf 'Beplanting'). Tevens kunnen voorzieningen toegepast worden die de natuur bevorderen, zoals insectenhôtels, vleermuizenkasten, nestkasten voor vogels of eekhoorns.

4.3 BEPLANTING

Om aan te sluiten bij een landschappelijke parkachtig karakter wordt zoveel mogelijk groen opgenomen in de openbare ruimte. De basis van het openbaar groen wordt gevormd door veel gras/bloemenweide, wadi's en bomen en meerstamige heesters, waardoor er een parkachtig karakter ontstaan.

In de openbare ruimte wordt toepassing gegeven aan de volgende soorten:

Boomsoorten

Acer buergerianum
Acer rubrum 'Sun Valley'
Carpinus betulus 'Lucas'
Gleditsia triacanthos 'Speczam'
Prunus x yedoensis
Sorbus discolor

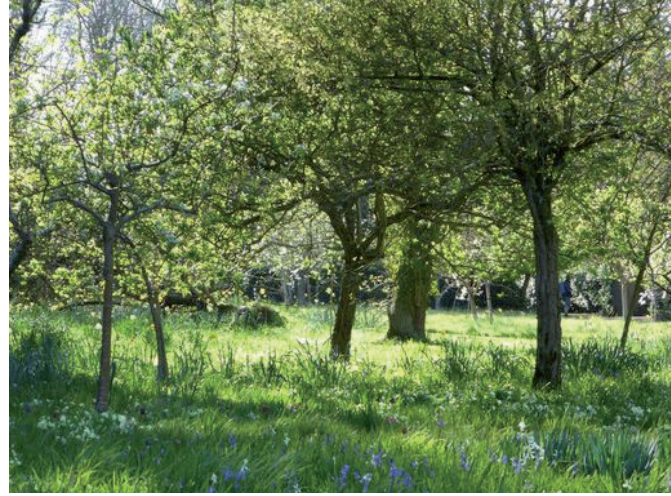
Meerstammige heesters

Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Euonymus alatus
Hamamelis x intermedia 'Orange Peel'

4.4 BESTRATING

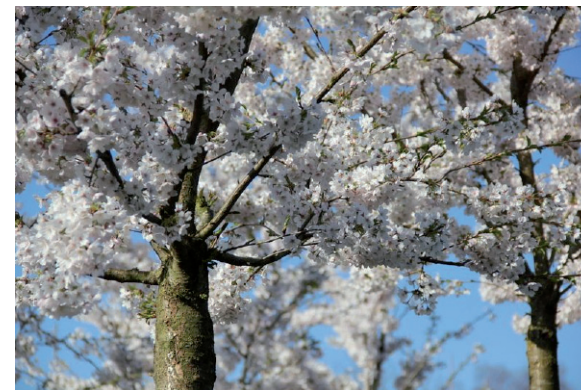
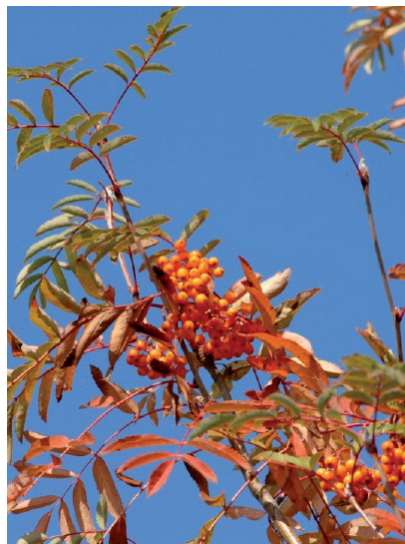
Het uitgangspunt in de openbare ruimte is zo min mogelijk verhard oppervlakte toe te passen. In het gebied wordt de rijloper voorzien van bestrating, in de vorm van klinkers. De aanwezige parkeervoorzieningen worden uitgevoerd met halfverharding (grastegels). In het gebied wordt een pad aangelegd, die aangeloten wordt op het Fatimapark. Dit pad wordt voorzien van verharding in de vorm van bijvoorbeeld schelpenasfalt.

REFERENTIE - NATUURINCLUSIEF





REFERENTIE BEPLANTING





**MATERIALEN
EN
KLEUREN PALLET**