

Beeldkwaliteitplan

Vissenberg III

project: Vissenberg III Sprundel
werknummer: 2019011
document: beeldkwaliteitplan
datum: 12-08-2025

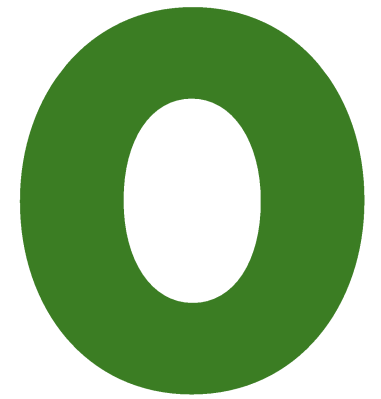
CIER ARCHITECTEN



Inhoud



- 0. Inleiding
- 1. Stedenbouwkundig ontwerp
- 2. Gebiedsindeling
- 3. Beeldkwaliteit bebouwing
- 4. Stedenbouwkundige accenten



Inleiding

Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) voor het project Vissenberg III in Sprundel omschrijft de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor het plangebied. Aangezien er geen welstandseisen gelden, is er voor gekozen een BKP op te stellen om samenhang te creëren in de te bouwen woonwijk. Het BKP is bedoeld om een goede basiskwaliteit te kunnen waarborgen en dient als toetsingskader voor de ambtelijke beoordeling.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is een vervolg op de ontwikkelrichting en het stedenbouwkundig ontwerp van Vissenberg III. Het beeldkwaliteitplan start met een gebiedsindeling van het plangebied, waarbij verschillende sfeergebieden worden onderscheiden. In het vervolg van het document wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing nader omschreven. Per deelgebied worden uitgangspunten geformuleerd voor de hoofdopzet van de bouwvolumes, de kenmerken van de architectuur, het gebruik van accenten in de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik. Voor elk deelgebied zijn referentiebeelden opgenomen die dienen als verwijzing naar de vormgeving (v), materiaal (m) en/of kleur (k). Tot slot worden enkele stedenbouwkundige accenten en architecturale verbijzonderingen aangeduid en omschreven.

enbouwkundig ontwerp

enbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig ontwerp

Algemeen

Het stedenbouwkundig ontwerp van Vissenberg III gaat uit van een groene omkadering van het plangebied. Groene overgangszones en landschapselementen zorgen voor een goede inbedding van de woonwijk in de bestaande omgeving. Binnen de woonwijk zorgen een ontsluitingslaan van noord naar zuid, de bestaande watergang in combinatie met drie groenzones voor de ruimtelijke structuur van de wijk.

In het stedenbouwkundig ontwerp is ruimte voor diverse woningtypologieën en doelgroepen: appartementengebouwen in drie bouwlagen en grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap of platte daken. Hiermee wordt aangesloten bij de dorpse karakteristieken van Sprundel. Op stedenbouwkundig logische plaatsen worden accenten aangebracht in de vorm van een extra bouwlaag of dakopbouw.

Uitgangspunt bij de ontwikkelrichting van Vissenberg III is ook een duidelijke begrenzing tussen de private en de openbare ruimte. De openbare zijde heeft een uitnodigend karakter, de private zijde biedt beschutting en privacy. Dit woonconcept past ook bij het dorpse karakter van Sprundel en de karakteristieken van de aansluitende woonwijk.



-
- wonen aan de Laan
 - o wonen aan de Entree
 - o wonen aan de Laan: woningen
 - o wonen aan de Laan: appartementen
 - o wonen aan het Groen
 - o wonen aan de Straat

Gebiedsindeling

Gebiedsindeling

2

Algemeen

De gewenste beeldkwaliteit voor Vissenberg III omschrijven we als: landelijke en dorpse architectuur passend bij het dorp Sprundel en aansluitend bij de groene setting van de wijk. Dit willen we bereiken door te kiezen voor baksteenarchitectuur in genuanceerde kleuren, aangevuld met gevelaccenten (gevelbekleding, baksteen) en buitenkozijnen in gedekte tinten. De gebouwen worden afwisselend voorzien van zowel hellende als platte daken. De hellende daken worden voorzien van gegolfde pannen in donkere, matte kleuren.

Door de grote variatie in woningtypologie en gebouwwormen, zowel met platte als hellende daken, ontstaat vanzelf een grote variatie in het straatbeeld. Om binnen die verscheidenheid voldoende samenhang te verkrijgen, willen we met name de kleurstellingen van gevels en daken beperken. We kiezen voor een beperkt kleurenpalet met variaties in lichte en donkere kleurnuances.

Om verdere samenhang in het totale gebied te bewerkstelligen maken we onderscheid in verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied omschrijven we de karakteristieken en het kleur en materiaalgebruik.

Gebiedsindeling

2

Kleur- en materiaalgebruik: algemeen beeld

Voor Vissenberg III kiezen we in hoofdzaak voor traditionele materialen en een beperkt kleurgebruik:

- Hoofdkleuren gevelmetselwerk in warme steensorteringen: zandgeel-grijs-beige-bruin, in zowel lichte als donkere kleuren; accentenvlakken in afwijkende kleuren zijn mogelijk;
- Gevelbekledingen met een natuurlijke uitstraling in warme tinten: grijs-zand-bruin in zowel lichte als donkere kleuren;
- Buitenkozijnen in hout, aluminium of kunststof in warme gedekte kleuren, zowel lichte als donkere kleuren;
- Bij kunststof buitenkozijnen haakse verbindingen toepassen en diepe blokprofielen;
- Daken voorzien van gegolfde of vlakke dakpannen in donkergrijs, bruin of zwart.

In de beschrijving van de deelgebieden wordt aangegeven welke afwijkingen en variaties op dit algemene beeld mogelijk en/of gewenst zijn.

gevelmetselwerk
hoofdkleuren



dakpannen
gegolfd



dakpannen
vlak





Wonen aan de Entree

Wonen aan de Entree

3

Vissenberg III wordt aan twee zijden ontsloten: in het noorden via de Rucphensebaan en in het zuiden via de Vorenseindseweg. Beide entrees worden geflankeerd door twee kavels met vrijstaande woningen. De woningen direct aan de ontsluiting zien we als belangrijk accent om de entree naar het nieuwe woongebied te markeren. Deze woningen functioneren als herkenningspunt en landmark en worden ontworpen als unieke objecten met hoge attentiewaarde.

Aan de noordelijke entree aan de Rucphensebaan wordt de mogelijkheid onderzocht om ter plaatse van de eerste twee kavels een H.O.E.D. (huisartsen-onder-een-dak) te realiseren. Voorstelbaar is een bouwvolume in één bouwlaag met een accent op de hoek in twee bouwlagen met een plat dak. Het gebouw functioneert als accent en heeft een eigentijdse herkenbaarheid.

Architectuur: uitgesproken karakter, modern en eigentijds, alzijdig vormgegeven

Stijlkenmerken: platte daken of bijzondere kapvormen

Materiaalgebruik: baksteen, glas, metaal, pleisterwerk

Accenten: bijzondere accenten gewenst

Kleurgebruik: passend binnen het algemeen kleurenpalet



dakopbouw (v)



suggestie H.O.E.D (v).



dakopbouw (v)



bijzondere kapvorm (v)

3



Wonen aan de Laan

Wonen aan de Laan

3

Algemeen

Dit deelgebied is de hoofdontsluiting van Vissenberg III. Aan deze hoofdontsluiting van de woonwijk worden diverse woningen gerealiseerd: vrijstaande particuliere woningen, projectmatige twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen en appartementen voor zowel de huur- als de koopmarkt.

De bebouwing kan ook gevarieerd zijn qua architectuur en stijlkenmerken. Diverse kapvormen zijn mogelijk, zowel hellende als platte daken zijn toegestaan. Variatie is wenselijk.

Architectuur: dorps, individuele herkenbaarheid

Stijlkenmerken: afwisseling in kapvormen, ook platte daken

Materiaalgebruik: baksteen, hout, pleisterwerk

Accenten: baksteenornamentiek, gevelbekledingen en hout



wit pleisterwerk (m-k)



kapvorm zadeldak (v)



baksteenarchitectuur (v-m)



platte daken (v)



kapvorm zadeldak (v)



gevelbekleding (m)



verticale parcellering (v)

Woningen aan de Laan: woningen

Woningen aan de Laan: woningen

Wonen aan de Laan

3

Vrijstaande woningen (1 en 2)

Voor de vrijstaande woningen is het kleur- en materiaalgebruik uit het algemene kleurenpalet toegestaan. Daarnaast zijn ook geheel (wit) gepleisterde woningen mogelijk, evenals woningen geheel uitgevoerd in houten gevelbekledingen en woningen met rieten dakbedekking.

Een harmonieus en samenhangend straatbeeld bereiken we door de toegestane kapvormen wél te beperken. In deelgebied (1) zijn de hoofdmassa's van de vrijstaande woningen afgedekt met platte daken óf met een zadeldak met de nokrichting haaks op de laan. In deelgebied (2) zijn de hoofdmassa's juist voorzien met óf een plat dak óf een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de laan.

Aan de Laan zijn volumes met slechts één bouwlaag niet gewenst. Om een rijzig karakter van de Laan te waarborgen is een tweede bouwlaag met gedeeltelijk een kap of een plat dak in de voorgevellijn verplicht. De minimale oppervlakte van deze tweede bouwlaag moet voldoen aan de bebouwingsvoorschriften uit het omgevingsplan.



dakbedekking riet (m)



wit pleisterwerk (m-k)



houten gevelbekleding (m-k)



platte daken (v)



kapvorm zadeldak (v)

Wonen aan de Laan

3

Twee-onder-een-kap woningen (3) en rijwoningen (4)

Voor de twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen streven we aan de Laan naar een gevarieerd gevelbeeld. Dat kan bereikt worden door het gebruik van asymmetrische gevelontwerpen, eventueel dwarskappen en/of verspringingen in de gootlijn of rooilijn. Binnen één straatbeeld worden meerdere afwisselende hoofdkleuren toegepast.

Voor deze woningen gaan we uit van het kleur- en materiaalgebruik uit het algemene kleurenpalet. Voor twee-onder-een-kapwoningen bestaat het bouwvolume uit één hoofdkleur van het gevelmetselwerk uit het algemeen kleurenpalet. Ook voor de rijwoningen gelden de kleuren en materialen uit het algemeen kleurenpalet. In dit bouwblok worden meerdere kleuren toegepast ten behoeve van variatie en individuele herkenbaarheid binnen het bouwblok.



afwisseling kapvormen (v)



één hoofdkleur (k)



accenten gevelbekleding (m)



individuele accenten (v)

3



Wonen aan de Laan: appartementen

3

Wonen aan de Laan: appartementen

Het appartementengebouw aan de noordzijde van het plangebied vormt een belangrijk visueel herkenningspunt bij de entree van het plangebied. Het gebouw is aan de westzijde georiënteerd op een landschappelijk ingericht park en biedt uitzicht op het omringende buitengebied. Het gebouw heeft vanwege de oriëntatie twee zijden: de straatzijde met een galerijontsluiting met voordeuren en een parkzijde waaraan de woonkamers en de buitenruimten zijn gesitueerd. Om het gebouw aan te laten sluiten bij de omgeving met grondgebonden woningen is een verticale parcellering noodzakelijk. Dit kan bereikt worden door kleurgebruik, verspringingen in de dakranden of in de gevellijn. De entree van het gebouw is gelegen op een zichtlijn vanuit de entree van het plangebied en vormt een landmark in het plangebied. Het korte bouwdeel van het appartementengebouw aan de overzijde van de Laan sluit qua beeldwaliteitscriteria hierbij aan: verticale parcellering, eventueel met verspringende dakranden en een kleurgebruik uit het algemene kleurenpalet.

Architectuur: uitgesproken karakter, modern en eigentijds

Stijlkenmerken: platte daken, uitkragende terrassen

Materiaalgebruik: metselwerk en gevelbekledingen

Accenten: bijzondere accenten mogelijk

Kleurgebruik: passend binnen het algemeen kleurenpalet



moderne uitstraling (v)



wisselende dakrandhoogten (v)



moderne uitstraling (v)



uitkragende terrassen (v)

men aan het Groen

men aan het Groen

Wonen aan het Groen

In dit deelgebied zijn de woningen georiënteerd op de groengebieden van het plangebied. Deze groene zones worden ingericht als landschappelijke groene ruimtes met verblijfskarakter en ruimte om te ontmoeten en te spelen. De architectuur van de woningen sluit aan bij de sfeer van het landschap. Voor het deelgebied Wonen aan het Groen wordt gebruik gemaakt van de kleuren en materialen uit het algemeen kleurenpalet.

Bij langere aaneengesloten bouwblokken wordt de individuele herkenbaarheid vergroot door de bouwblokken verticaal te parcelleren en binnen een bouwblok meerdere kleuren metselwerk toe te passen. Dit vergroot de individuele herkenbaarheid van de eigen woning. Bij korte bouwblokken en twee-onder-een-kap woningen worden de bouwvolumes uitgevoerd in één hoofdkleur. In één straatwand worden naast elkaar gelegen bouwvolumes uitgevoerd in verschillende hoofdkleuren.

Hellende daken worden voorzien van overstekken aan de goot- en gevelzijde, de daken worden uitgevoerd met dakpannen in de kleuren volgens het algemeen kleurenpalet. Doorgestoken gevels kunnen incidenteel toegepast worden als accent of om de schaalgrootte van een bouwblok te verkleinen.

In het ontwerp van de gevels kunnen gevelbekledingen en metselwerkvlakken worden toegepast als accentvlakken.



verbijzondering (v)



één hoofdkleur (k)



wisselende kapvormen (v)



accenten gevelbekleding (m)



doorgestoken gevel (v)



accent dakkapel (v)



verbijzondering (v)



parcellering (v)

[illegible]

De Straat

Wonen aan de Straat

3

Dit deelgebied kent een specifieke ligging, het ligt enigszins verscholen in de periferie van Vissenberg III en is niet direct zichtbaar vanaf de hoofdontsluiting van het plan. Om meer rust en eenheid te krijgen in het totaalbeeld van Vissenberg III kiezen we ervoor om voor dit deelgebied de algemene beeldkwaliteitscriteria toe te passen.

Voor het deelgebied “wonen aan de straat” wordt dan ook gebruik gemaakt van de kleuren en materialen uit het algemeen kleurenpalet.



verbijzondering dakkapel (v)



afwisseling gevelbeeld (v-m-k)

- ★ stedenbouwkundig accent
- ★ architecturale verbijzondering

Stedenbouwkundige accenten

Stedenbouwkundige accenten

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp zijn op een aantal plaatsen accenten gewenst. Deze accenten markeren bijzondere posities in het plan en functioneren als oriëntatiepunt voor bewoners en bezoekers. We onderscheiden stedenbouwkundige accenten en architecturale verbijzonderingen.

De drie stedenbouwkundige accenten betreffen de beide entrees naar het plangebied aan de Rucphensebaan en de Vorenseindseweg én de entree van het noordelijke appartementengebouw. Hier zijn accenten gewenst in de vorm van bijvoorbeeld een dakopbouw, of een duidelijk afwijkend en opvallend architectonisch element.

De architecturale verbijzonderingen zijn van tweede orde. Hier worden hoekaccenten aangebracht in de bouwblokken door middel van een dakopbouw, dwarskap of een bijzondere uitwerking in de kopgevel van een bouwblok. In een straatwand kunnen daarnaast ook nog meerdere soortgelijke verbijzonderingen worden toegevoegd (dwarskappen, dakkapellen, dakopbouwen e.d.) ten behoeve van variatie en individuele herkenbaarheid.



accent dakopbouw (v)



accent hoekraam (v)



verbijzondering (v)

Vissenberg III

CIER ARCHITECTEN

 **SOMNIUM**