



Patiowoningen Pastoor Palsstraat 4

beeldkwaliteitsplan

Colofon

25 oktober 2023

CREFINSTA

Crefinsta Groep
Buitenplaats Lindenberg
Sprundelsebaan 47
4838 GM Breda

Ard W.H. de Wit
CEO | Directeur
+31(0)6 10 60 49 75
a.dewit@crefinsta.eu

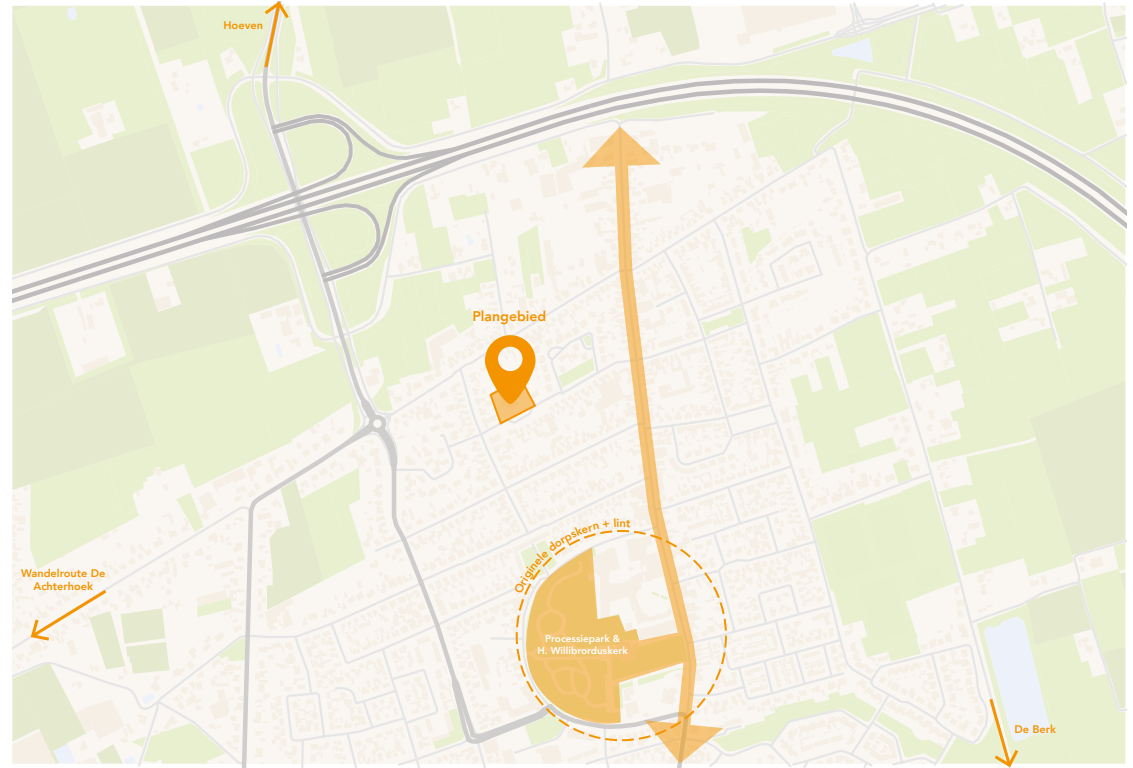
**urban
-synergy**

Noordsingel 70b
3032 BG Rotterdam
info@urbansynergy.nl

Disclaimer: Aan het beeld op de voorpagina kunnen geen rechten worden ontleend, deze is enkel bedoeld ter illustratie. De positie en richting van de opbouwen kan afwijken.

Inhoudsopgave

1. Stedenbouwkundig plan	4
2. Bebouwingskenmerken omgeving	6
3. Beeldkwaliteitsregels	8
3.1 Regels voor de kavel en groeninpassing	10
3.2 Regels voor het bouwvolume	12
3.3 Regels voor de architectuur	14

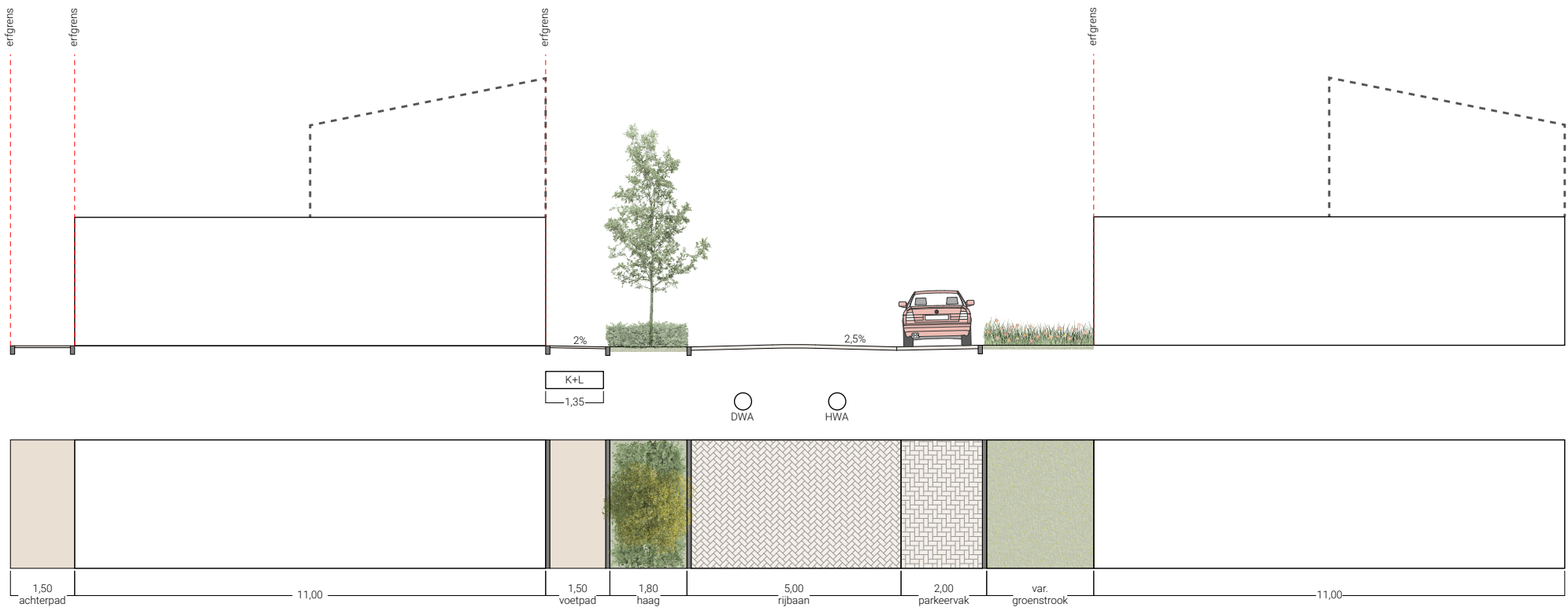


1 Stedenbouwkundig plan

Aan de Pastoor Palsstraat 4 in St. Willebrord, wordt een groen, duurzaam en onderscheidend woonmilieu gecreëerd.

De stedenbouwkundige verkenning voor de invulling van het perceel stelt 13 patiowoningen voor. Deze typologie bedient met name de senioren doelgroep. De vorm van de patiowoningen geeft een speels karakter aan het perceel met ruimte voor een eigen privé tuin. De eigen buitenruimte wordt daarnaast aangevuld met het groen rond het middengebied waar ruimte is voor ontmoeting, spelen en activiteiten.

Profiel





2 Bebouwingskenmerken omgeving

Analyse architectuur

De locatie en de omgeving kennen hun eigen unieke eigenschappen.

Huidige hoofdgebouw

- Lessenaarskap met overstek
- Verticale gevelindeling
- Roodbruine bakstenen

Pastoor Palstraat, zuidzijde & Singelstraat

De Pastoor Palsstraat is bepalend voor de directe omgeving en wordt gekenmerkt door:

- Kleine korrelmaat
- 2 bouwlagen met zadeldak
- Donkere dakpannen
- Architectonische afwisseling binnen eenheid door verschillende gevelindeling en kleurverschil baksteen
- De gevels zijn sober en ingetogen

Naastgelegen hofje

Het naastgelegen hofje aan de Matheus van Den Eedenstraat is anders dan de rest van de Pastoor Palsstraat. Het is een apart ensemble met eigen kenmerken.

- 1 bouwlaag met zadeldak met wolfseinden en meeontworpen dakkapellen
- Lichtbruine baksteen en donkere dakpannen
- Bredere korrelmaat
- Verspringende rooilijn

Huidige hoofdgebouw



Pastoor Palstraat, zuidzijde



Naastgelegen hofje



Singelstraat



3 Beeldkwaliteitsregels

De bebouwing in het hof aan de Pastoor Palsstraat heeft een dorpse uitstraling en sluit qua schaalgrootte goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De woningen staan direct aan de straat en de erfgrenzen aan de openbare ruimte worden representatief vormgegeven. Een haag in het openbaar gebied vormt de overgang tussen de woning en de straat.

De bouwvolumes in het hof worden, net als het hofje aan de Matheus van de Eedenstraat, als een apart ensemble met eigen kenmerken ontworpen. Het toepassen van 1 materialenpalet voor alle woningen, waarbij er gekozen kan worden voor het toepassen van meerdere materialen uit het pallet in de gevel zonder hierbij de afzonderlijke woning te benadrukken, versterkt het architectonisch ensemble. Een optionele 1^e verdieping met wisselende kaprichting zorgt voor variëteit binnen het ensemble. De plaats van deze dakopbouw en de richting van de lessenaarskap van de dakopbouw wordt in het originele architectonische ontwerp voor de woning meegenomen en kan tijdens de bouw als optie worden gekozen of op een later moment worden toegevoegd. Hierbij is de eerst gerealiseerde dakopbouw bepalend. Alle latere dakopbouwen dienen (m.u.v. de kaprichting) identiek te zijn aan de eerst geplaatste opbouw.

De beoogde architectuur geeft daarnaast een knipoog naar het bestaande schoolgebouw door subtiële architectonische referenties. Dit kan bijvoorbeeld door een modernistische bouwstijl, het toepassen van een verticale geleding/ verticale elementen in de gevel, een lessenaarskap of een een gevel met baksteenuitstraling.



Groen karakter tussen de woningen en plek voor spelen



Houten gevelbekleding - patio van 1 laag met groene tuin rondom



Patiowoningen met verticale raampartijen en gevelopeningen





Patiowoningen met bakstenen gevel(-delen)



Groene en klimaatadaptieve openbare ruimte



Bloemrijke groene wadi voor wateropvang



3.1 Regels voor de kavel en groeninpassing

Bouwvlak

- Rooilijn op de erfgrens.
- Max. bebouwingspercentage van de kavel 80%.
- Op de hoekkavels is een carport/ pergola als overkapping van de parkeerplaats mogelijk. Deze dient in samenhang met de architectuur te zijn ontworpen, met een vegetatie- of open dak en een (gedeeltelijk) open zijkant.

Representativiteit

- De gevels aan de straat- en parkzijde zijn representatief. Dit kan door het toepassen van ramen in combinatie met verschillende gevelmaterialen/- patronen.
- De entree bevindt zich aan de straatzijde.
- De entree van de berging is toegestaan aan de straatzijde, mits de deur ondergeschikt is vormgegeven. Dit kan bijvoorbeeld door een "schijndeur" te maken.

Erfgrenzen

- Voorzijde: bouwvolume op erfgrens of inritsituatie. Uniforme haag in openbaar gebied als overgang naar woningen.
- Achterzijde en tussen kavels onderling: meeontworpen als onderdeel van de architectuur. Voor een aantal kavels wordt een ombouw voor de rolcontainers hierin meegenomen.
- Zijkanten aan openbaar gebied: groene erfscheiding (hoge haag of als onderdeel van de architectuur meeontworpen begroeid hekwerk).
- De erfgrens aan de achterzijde van de bestaande woningen wordt in overleg met de bestaande bewoners vormgegeven.

Parkeren

- Op de aangegeven hoekkavels moet 1 parkeerplek per kavel worden gerealiseerd.



Schijndeur berging



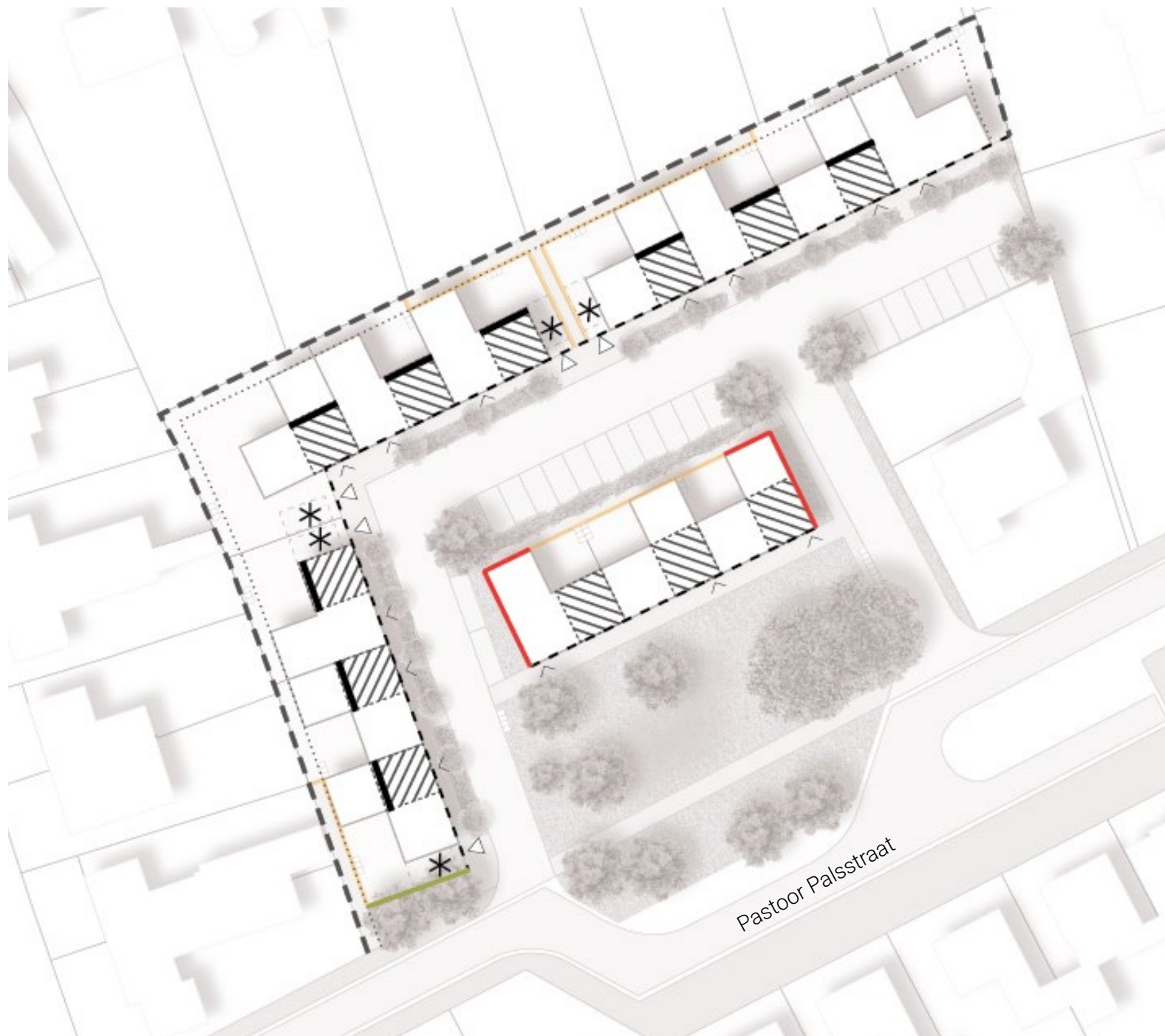
Mee-ontworpen carport



Mee-ontworpen carport/pergola en erfscheiding



Uniforme haag als overgang naar de woningen



Legenda

-  Gevel zonder transparante geveldelen
-  Positie optionele opbouw
-  Hoekkavels met 1 p.p. op eigen terrein en ruimte voor carport/ pergola
-  Erfafscheiding zijkant (groen)
-  Extra aandacht representativiteit
-  Rooilijn
-  Minimale afstand bouwvolume tot erfgrans bestaande woningen
-  In-/oprit
-  Entree straatzijde
-  Bestaande erfgrans in overleg met bewoners
-  Mee ontwerpen erfgrans

3.2 Regels voor het bouwvolume

Korrelmaat

- Kleine korrelmaat door een beperkt aantal aan elkaar geschakelde woningen. De realisatie van een (optionele) eerste verdieping versterkt de kleine korrelmaat.
- Voor de kavels geldt een maximale bebouwingspercentage van 80%.

Bouwhoogte hoofdgebouw

- Basisvolume van 1 bouwlaag: goot-/nokhoogte max. 3,5 meter.
- Optioneel een 1^e verdieping: max. goothoogte 6,5 meter, max. nokhoogte 7,5 meter.
De max. bouwhoogte is gebaseerd op het mogelijk maken van een dakopbouw met volwaardige verdiepingshoogte en een voor zonnepanelen geschikte lessenaarskap (van 10-15 graden).

Opbouwen

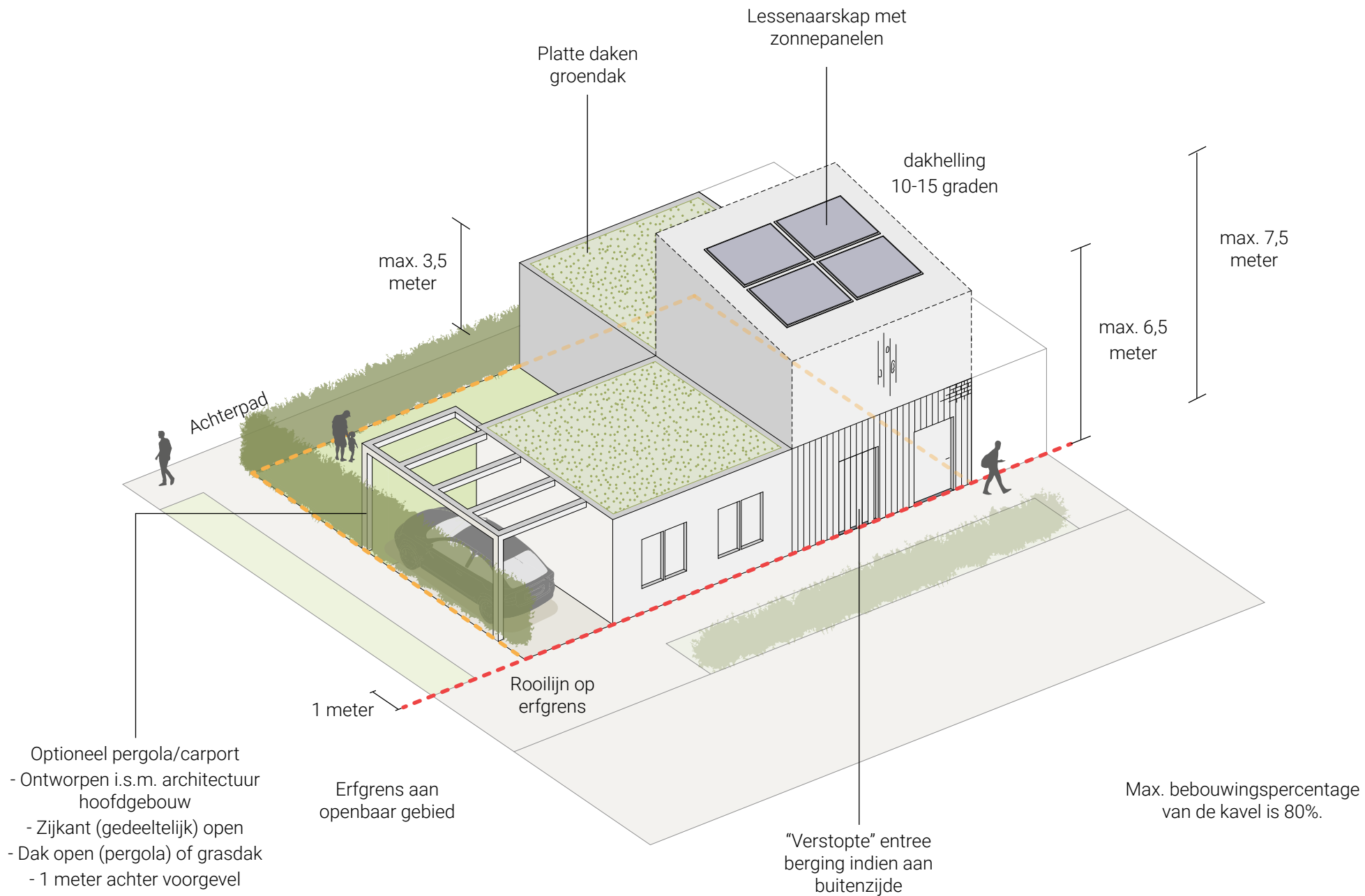
- De opbouwen mogen alleen worden geplaatst in de daarvoor bestemde zones. Dit betekent dat ze niet worden geschakeld.
- De eerste opbouw die gerealiseerd wordt is bepalend voor de vormgeving van opbouwen die hierna volgen. Opbouwen die later gerealiseerd worden zijn identiek aan de burens. Ze hebben dezelfde bouwhoogte, kaphelling en kapvorm. Enkel de kaprichting is variabel.
- De opbouw heeft maximaal een oppervlak van 40m².

Bijgebouwen

- Max. goothoogte carport/ pergola en/of andere bijgebouwen in lijn met goothoogte begane grond.
- Carport/ pergola en/of andere bijgebouwen liggen min. 1 meter achter de voorgevel.

Kapvorm en -helling

- Begane grond plat dak.
- Opbouw op de 1^e verdieping met lessenaarskap als knipoog naar de voormalige Halschool.
- Dakhelling minimaal 10 en maximaal 15 graden.
- Kaprichting variabel. Geen twee woningen naast elkaar met dezelfde kaprichting.



3.3 Regels voor de architectuur

Materiaalgebruik

- Materiaalgebruik volgens pallet (baksteen in aansluiting op de omgeving eventueel aangevuld met hout of een vergelijkbaar duurzaam materiaal).
- Paneelvulling zoals bijvoorbeeld trespa of colorbel niet toegestaan, hoogwaardige duurzame planken wel. Toepassen in verticale richting.
- De woningen als ensemble ontwerpen. Het toepassen van een afwijkend gevelmateriaal per woning (pandje-pandje) is niet toegestaan.
- Een vlakverdeling in de gevel door middel van het toepassen van een ander gevelmateriaal of metselverband/-kleur is wenselijk om de basiswoning van 1-bouwlaag van voldoende detail te voorzien. Dezelfde materialen voor alle woningen toepassen.
- De materialisatie van de opbouw is gelijk aan het hoofdgebouw (gevelmateriaal, kozijnkleur ed.) De eerste opbouw welke gerealiseerd wordt is bepalend, latere opbouwen dienen identiek te zijn aan de eerste.
- Dakbedekking sedum/kruidendak, zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Detailering

- Zonwering meenemen in het ontwerp. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van kozijnen met een diepe negge of geïntegreerde screens, het opnemen van louvres in de gevel of ontwerpen op basis van de zonoriëntatie.
- De gevel van de opbouw op de 1^e verdieping grenzende aan de bestaande achtertuinen wordt, tot op een afstand van 8 meter uit de erfgrans, "gesloten uitgevoerd". Hiermee wordt bedoeld dat alleen niet transparante ramen (bijvoorbeeld ramen van melkglas) van een beperkt formaat en met een kleine opening worden opgenomen. Een vlakverdeling is wenselijk om de gevel van voldoende detail te voorzien.

Duurzaamheid

- Uitgaan van een duurzame energievoorziening. Warmtepompen zoveel mogelijk uit het zicht plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld achter de opbouw of in een, met de architectuur mee-ontworpen, ombouw. Zonnepanelen op een plat dak zoveel mogelijk uit het zicht plaatsen door bijvoorbeeld het toepassen van een verhoogde dakrand.
- Het platte dak van de begane grondlaag voorzien van een vegetatiedak. Dit kan bijvoorbeeld een mos-sedum, of sedum-kruidendak zijn.
- Nestkasten voor vogels en vleermuizen opnemen in het gevelontwerp.
- Streven naar een duurzame bouwmethode. Dit kan bijvoorbeeld door het bouwen in houten modules met CLT (Cross Laminated Timber) of een andere duurzame bouwmethodiek. Ook kan gedacht worden aan het toepassen van biobased (natuurlijke) gevelmaterialen zoals planken van Kerloc.



Vlakverdeling door metselverband of ander materiaal



Gevelbekleding genuanceerde baksteen in geelbruin-roodbruin tinten



Kerloc planken
(toepassing alleen verticaal)

Vlakkulling planken in hout of in biobased gevelbekleding zoals bv. Kerloc, verticaal als knipoog naar voormalige Halschool



Dak en duurzaamheid sedum/kruidendak en/of zonnepanelen, nestkasten, duurzame bouwmethode