

KONINGSOORD

Beeldkwaliteitsplan

inbo

herziene versie
20 januari 2016



Colofon

Koningsoord, Berkel-Enschot

Beeldkwaliteitsplan

20 januari 2016

Opgesteld door Inbo Amsterdam

Menno Moerman

Joris van Loenhout

Postbus 967

1000 AZ Amsterdam

020 421 24 22

Menno.Moerman@inbo.com

Beeldkwaliteitsplan

Koningsoord, Berkel-Enschot

Inhoud

0.	Inleiding	4
0.1	Kwaliteitsbewaking	6
1.	Deel 1: Dorpscentrum	8
1.1	Context	10
1.2	Ruimtelijke opzet	12
1.3	Gevelopbouw	14
1.4	Daken	16
1.5	Ontsluiting	18
1.6	Materiaal, kleur, reclame	18
1.7	Woonzorgcentrum	20
2.	Deel 2: Woongebieden	22
2.1	Algemene richtlijnen	24
2.2	Differentiatie	26
2.3	Gevelindeling	28
2.4.	Materiaal en kleur	30
2.5a	Formele randen	32
2.5b	Nieuwe dorpsstraten	34
2.5c	Ontspannen flanken	36
2.6	Daken	38
2.7	Overige aspecten	40

0. Inleiding

Op de gronden van de Abdij Koningsoord wordt de komende jaren een ambitieus en gedifferentieerd dorpscentrumplan ontwikkeld. In dit Beeldkwaliteitplan worden de beeldkwaliteitseisen voor Koningsoord vastgelegd.

De ambitie voor Koningsoord is het realiseren van een duurzame, hoogwaardige, centrumdorpse wijk; een fijnkorrelige, veelzijdige omgeving met een duidelijke identiteit en een menselijke maat. Het beeldkwaliteitsplan is een van de beschikbare middelen om dit doel te bereiken. Hierin worden spelregels opgenomen die bij juiste uitvoering leiden tot een zorgvuldige vormgegeven omgeving, waarin mensen graag wonen en verblijven, waar bewoners zich mee kunnen identificeren en die voor vele decennia meekan.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt een kader voor het architectonische ontwerp waarbinnen een aanzienlijke flexibiliteit aanwezig is. In die zin is het document ook nadrukkelijk bedoeld om de creativiteit te stimuleren en om onderlinge samenhang te bevorderen tot een voor Berkel-Enschot betekenisvol geheel.

Dit beeldkwaliteitsplan betreft alleen de bebouwde delen van het plan. De kwaliteitseisen voor het openbaar gebied zijn vastgelegd in het V.O. Verkaveling, en de (toekomstige) vervolgproducten hiervan.

Het Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de bestaande plandocumenten in het kader van de ontwikkeling van overhoek Koningsoord:

- Gereedschapkist Dorps milieu, gemeente Tilburg (juli 2004)
- V.O. Verkaveling Koningsoord, Inbo (maart 2015)

Dit Beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen; deel 1 bevat de richtlijnen voor het deelgebied Dorpscentrum, deel 2 bevat de richtlijnen voor de woongebieden.

In dit beeldkwaliteitplan is een groot aantal referentiebeelden opgenomen. De beelden dienen ter verduidelijking van de in de tekst omschreven richtlijnen. Het is mogelijk dat een referentiebeeld niet aan alle in dit document opgenomen richtlijnen voldoet. Bij discrepantie tussen tekst en beeld prevaleert de tekstuele omschrijving van de richtlijn.



Koningsoord in Berkel-Enschot, met winkelcentrum (w)



Plankaart V.O. Verkaveling Koningsoord

0.1 Kwaliteitsbewaking

Ingrepen in de gebouwde omgeving kunnen grote invloed hebben op de (beleving van) ruimtelijke kwaliteit. Zorgvuldigheid is daarom vereist, zeker bij ontwikkelen van een grotere schaal, op strategische lokaties en in kwetsbare omgeving.

Voor het gebied Koningsoord is geen speciale regeling getroffen voor het begeleiden van bouwinitiatieven. Er wordt afgezien van het instellen van een kwaliteitsteam. In het gebied is het Tilburgse welstands- en monumentenbeleid van toepassing. Dit beleid ligt vast in de Welstandsnota Tilburg, de monumentenverordening van de gemeente en de Monumentenwet 1988. In de Welstandsnota is het grootste deel van het ontwikkelgebied Koningsgebied (met uitzondering van het sportpark) aangeduid als niveau 1. Dit betekent dat er een volledige welstandstoets moet plaatsvinden en dat een plan tenminste een goede beoordeling moet krijgen.

Dit beeldkwaliteitsplan zal, na vaststelling door de Raad, gelden als aanvulling/ wijziging van de Welstandsnota, specifiek voor het plangebied Koningsoord. Bouwplannen binnen het gebied zullen, na toetsing aan het bestemmingsplan, worden getoetst aan het vastgestelde welstandsbeleid en (voor zover van toepassing) monumentenbeleid. Het gemeentebestuur laat zich op dit terrein adviseren door onafhankelijke deskundigen: de integraal werkende Omgevingscommissie. Deze commissie maakt een afweging van alle ruimtelijke aspecten die spelen binnen een project. Relevante plannen dienen aan de commissie te worden voorgelegd ter beoordeling of ze voldoen aan de kwaliteitscriteria.

Voor plannen die afwijken van het bestemmingsplan dient de gemeente eerst planologisch medewerking te verlenen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de initiatiefnemer / aanvrager de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aantoont. Daarna kan toetsing en beoordeling aan / van de ruimtelijke kwaliteitseisen plaatsvinden. Aanbevolen wordt de Omgevingscommissie in een vroeg stadium bij plannen te betrekken en om advies te vragen.



hoofdgebouw Adbij (zuidwestzijde)



hoofdgebouw Adbij (noordoostzijde)



Deel 1

Dorpscentrum



1.1 Context

Het dorpscentrum vormt het hart van het stedenbouwkundig plan Koningsoord dat op en rond de gronden van Abdij Koningsoord gerealiseerd wordt. Belangrijk onderdeel van het dorpshart vormt het winkelcentrum dat direct grenzend aan de Abdij en bijgebouwen gesitueerd is.

Architectuur

De Abdij is gebouwd in 1937 in een opvallende neogotische stijl. Het Abdijcomplex is een Rijksmonument. De monumentenstatus geldt voor hoofd- én bijgebouwen. Er heeft een cultuurhistorische verkenning (Henket & partners, november 2007) plaatsgevonden en er is een waardestellend bouwhistorisch onderzoek (BAAC, oktober 2010) uitgevoerd.

Beplanting

Op de gronden rond het Abdijcomplex bevinden zich meerdere waardevolle en monumentale bomen en beplantingsstructuren. Ook in de directe nabijheid van het toekomstige winkelcentrum groeit een aantal zeer waardevolle bomen. Er heeft een cultuurhistorische waardestelling van de voormalige abdijsuinen plaatsgevonden (Albers adviezen/ Guinée landschapsarchitectuur, december 2014).

Omgang met context

De nieuwbouw in het dorpscentrum dient in zijn architectuur nadrukkelijk te reageren op de bijzondere cultuur-historische kwaliteiten van Abdijcomplex en tuinen. De opgave ligt in het vormgeven van een centrum-dorps ensemble van gebouwen, appelerend aan de kwaliteiten van succesvolle (historische) Brabantse dorpscentra, met hedendaagse middelen en een hedendaags programma.



Bebouwingsvlakken V.O. Koningsoord

de indicatieve begrenzing van het dorpshart is aangegeven met — — — — —

de begrenzing van het winkelcentrum is aangegeven met



historische tekening Koningsoord



hoofdgebouw Abdy



bijgebouw

1.2 Ruimtelijke opzet

Het dorpscentrum Koningsoord is ruimtelijk onder te verdelen in drie zones.

De indeling in zones is op bijgaande tekening weergegeven.

Zone 1 wordt gevormd door het hoofdgebouw van de Abdij en een deel van de bijgebouwen. Zone 2 vormt een overgangs- of schakelzone tussen de Abdij en het zwaartepunt van het winkelcentrum in zone 3.

De uiterste buitengrens van de bouwblokken is in het V.O. Verkaveling vastgelegd en is daarmee richtinggevend voor de architectonische uitwerking.

Bouwhoogten:

De maximale bouwhoogte van de bebouwing is:

zone 3:	4 bouwlagen (overwegend 3 bouwlagen + kap)
zone 2:	in hoogte aansluitend bij het werkgebouw; duidelijk lager dan in zone 3

Bij de bepaling van de bouwhoogten is uitgegaan van de volgende (bruto) verdiepinghoogten:

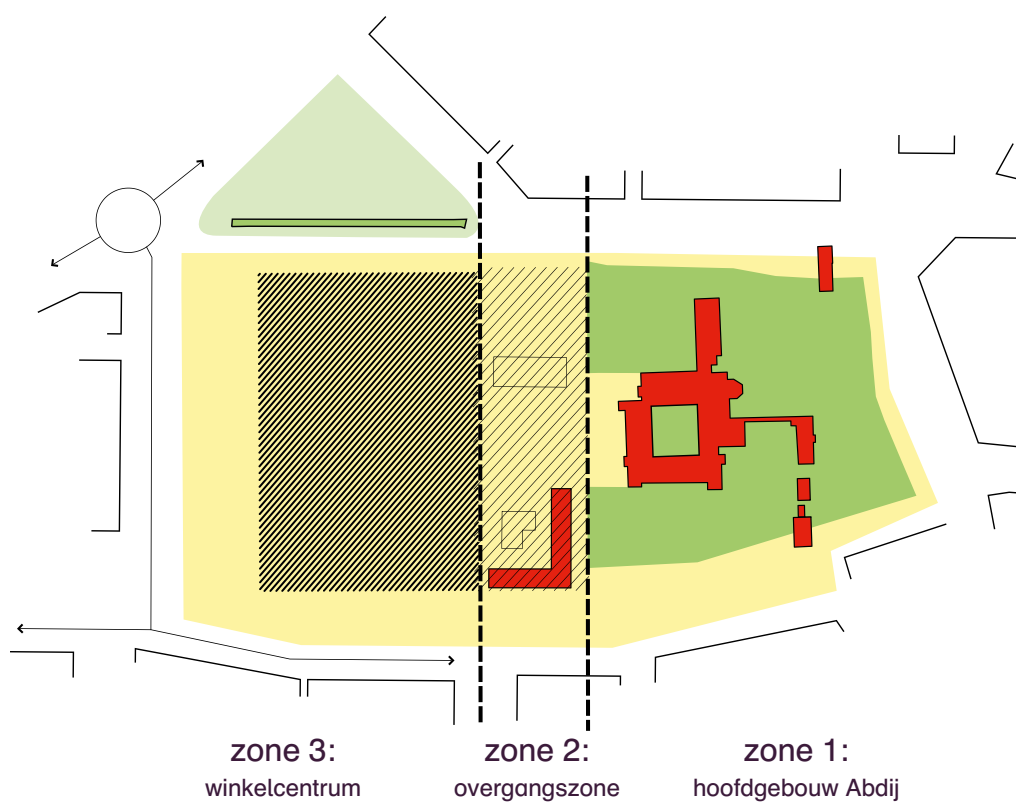
begane grond:	circa 5 meter
verdiepingen:	circa 3.20 meter

Plattegrondindeling:

Zone 3 bestaat uit commercieel programma op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Op de begane grond worden blinde gevels zoveel mogelijk voorkomen. Grote commerciële ruimtes worden zoveel mogelijk afgezoomd met kleinere functies. Laden en lossen voor de grotere winkels vindt in afgesloten expeditiehoven plaats.

Zone 2 vormt het schakelstuk tussen de hoofdvolumes van het winkelcentrum (zone 3) en het hoofdgebouw van de Abdij. Nieuwbouw in zone 2 heeft een objectmatig karakter. De blokken worden nadrukkelijk ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw van de Abdij en het werkgebouw.

De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het openbare ruimte ontwerp. Waar mogelijk wordt de gebouwbegrenzing geoptimaliseerd zodat extra bomen gehandhaafd kunnen blijven.



1.3 Gevelopbouw

Het nieuwe winkelcentrum Koningsoord vormt een integraal onderdeel van het nieuwe dorpscentrum van Berkel-Enschot. Dit betekent dat de gevelopbouw en architectuur een dorpse uitstraling dienen te krijgen. Hierbij is het vinden van de juiste schaal en maat van de bebouwing van groot belang. Parcellering is hierbij een belangrijk instrument. De schaal en korrel van het individuele pand is in dit geval toonaangevend.

Parcellering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur en typologie is een uitgangspunt voor dit plan. De differentiatie krijgt echter vorm op genuanceerde en zorgvuldige wijze. Eenheid en herkenbaarheid van Koningsoord als geheel is namelijk evengoed een ontwerpthema. In de architectuur dienen breuken te worden voorkomen. Differentiatie betekent in dit geval verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is hierin een sleutelwoord. De architectonische uitwerking van de verschillende gebouwdelen dient de differentiatie te ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden.

Differentiatie in een dorpse context vraagt om verticale geleding. De verticale geleding kan ingezet worden als accentuering van het individuele pand. Bescheiden verspringingen in de rooilijn tussen gebouwdelen of panden worden gestimuleerd. Een pand zal wel altijd herkenbaar moeten zijn als deel van een groter geheel.

In dit beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in richtlijnen voor zone 2, zone 3.

Voor zone 2 gelden de volgende uitgangspunten:

- De volumes sluiten in hoogteopbouw en gevelindeling aan op het bestaande werkgebouw
- De volumes krijgen een objectmatige, paviljoenachtige uitwerking. Dat betekent dat de gebouwen in plattegrond- en geveluitwerking af kunnen wijken van de rest van het winkelcentrum. De gebouwen vervullen, samen met het werkgebouw, een schakelfunctie tussen Abdij en winkelcentrum; de architectuur dient hierop in te spelen.

In zone 3 wordt onderscheid gemaakt tussen de buitenzijde van de blokken en de binnenzijde. Onder buitenzijde wordt verstaan die delen van de gevel die vanuit het openbaar domein zichtbaar zijn. Interne winkelstraten in zone 3 horen bij het openbaar domein.

Aan de buitenzijde dienen de volgende middelen ingezet te worden:

- Het individuele pand vormt de basis van het plan. Het winkelcentrum krijgt dus de uitstraling van een verzameling individuele panden, met een overwegend kleine korrelgrootte. Enkele grotere volumes zijn mogelijk.
- De panden verschillen onderling voor het oog in bouwhoogte en beukmaat.
- Geringe verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk.



gevelwand opgebouwd uit individuele panden (Hilvarenbeek)



volumedifferentie (Oirschot)



referentiebeeld gevelopbouw (Oirschot)



referentiebeeld differentiatie volumes binnen ensemble



referentiebeeld bouwen in een historische context (Woerden)



referentiebeeld percellering (Woerden)



referentiebeeld bouwhoogte (Nootdorp)

- Winkelpuien krijgen wisselende hoogten
- De verticale geleding van de afzonderlijke panden wordt benadrukt (geen langwerpige horizontale winkelpuien).
- Afwisseling in kleur en materiaal gebruik wordt (binnen marges) gestimuleerd.
- Een variëteit in dak- en kapvormen draagt bij aan de pandsgewijze expressie en wordt gestimuleerd.
- Uitstekende delen (> 0,8 m.) zoals balkons en dergelijke komen niet voor aan de buitenzijde van de gebouwen.
- Galerijen komen niet voor aan de buitenzijde van de gebouwen.
- Over meerdere panden doorlopende luifels komen niet voor.
- Het reliëf in de gevel krijgt bijzondere aandacht.

Aan de binnenzijde van de bouwblokken is het mogelijk om af te wijken van bovenstaande richtlijnen. Cruciaal is echter dat een eenheid in architectuur tussen binnen- en buitenzijde wordt ervaren.

1.4 Daken

Het dakenplan is een onderdeel van de ontwerpopgave, ondermeer vanwege de gedifferentieerde hoogte van gebouwen, waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.

Daar waar geen kappen dus platte daken zijn voorzien, moet er aandacht zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van daktuinen en terrassen als vijfde gevel. Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of machines die los op het dak staan, moeten worden vermeden. Platte daken die geen gebruikswaarde kunnen hebben als dakterras dienen als groene daken ingericht te worden met een maximale capaciteit ten behoeve van de wateropvang, buffering en vertraagde afvoer.

Het toepassen van kappen wordt gestimuleerd. Dakkappen dienen een meervoudig doel: ze vormen de beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van volumewerking binnen de globale planopzet. Daarnaast bieden kappen de mogelijkheid om bijzondere woningen op de vierde bouwlaag te realiseren. Het op een passende manier invulling geven aan de kapverdieping vraagt bijzondere aandacht. De verhouding tussen openingen/dakkapellen en dakvlak dient zodanig te zijn dat nog van een kap gesproken kan worden. Dat betekent dat het dakvlak in het beeld vanaf de openbare ruimte de overhand dient te hebben.

Aan de binnenzijde van de blokken kan ruimte worden gezocht voor extra daglichttoetreding.

Daar waar geen kappen voorzien zijn, worden verschillende gebouwen toch genuanceerd, duidelijk en herkenbaar beëindigd, door middel van een kroonlijst of een zorgvuldig ontworpen dakrand.



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde.



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde



referentiebeeld binnenzijde (beeld AWG)



referentiebeeld wonen in de kapverdieping



referentiebeeld wonen in de kapverdieping

1.5 Ontsluiting

Winkels

De winkels bevinden zich uitsluitend op begane grond-niveau en worden allen direct vanaf maaiveld ontsloten. Het is mogelijk om nevenruimten op de tweede bouwlaag onder te brengen.

Bevoorradingsruimten

De drie bevoorradingsruimten worden afsluitbaar uitgevoerd. Zorgvuldige vormgeving is noodzakelijk, om de visuele impact vanaf openbaar gebied te minimaliseren. Eventuele opslag- en containerruimten bij winkels worden zo vormgegeven dat de visuele impact vanaf openbaar gebied minimaal is.

Woningen

De toegangen tot de gebouwen dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw, waarbij de wijze van verlichting, de beschutting (luifels / insprongen), de situering van brievenbussen en bellentableau geen toegevoegde elementen zijn, maar integrale elementen van het gebouw en daarmee het ontwerp van ontwerp en detaillering.

Voor de woningen op de boven de winkels gelegen bouwlagen is per bouwblok ruimte voor 2 opgangen gereserveerd.

1.6 Materiaal, kleur, reclame

Materiaalgebruik en kleur

Het materiaalgebruik is ingetogen en dorps, met een voorkeur voor natuurlijke materialen die appelleren aan het dorpse karakter van het complex. Baksteen, hout, natuursteen en keramische dakpannen voeren de boventoon.

Het materiaalgebruik van de panden is afwisselend, waarbij te grote contrasten in kleurgebruik dienen te worden voorkomen.

Reclameuitingen

De reclameuitingen zijn ingetogen van aard. De wijze waarop de reclameuitingen worden vormgegeven dient te passen binnen de architectonische uitwerking. De architectuur van de panden mag niet “lijden” onder de reclameuitingen.

Kunst

Het toepassen van kunst, in de bebouwing en de openbare ruimte, wordt gestimuleerd, mits passend bij het beoogde dorpse karakter van het plan.





woning entree binnenhof



referentiebeeld expeditiehof



referentiebeeld winkelentrees / voorbeeld meeontworpen ruimte voor reclameuitingen



referentiebeeld woningentree

1.7 Woonzorgservicecentrum

Het woonzorgservicecentrum is gesitueerd direct naast het kloostergebouw. Deze bijzondere ligging vraagt om een ingetogen en tegelijk hoogwaardige architectuur. De nieuwbouw dient in compositie en bouwmassa passend aan te sluiten op het monument en de bebouwingstypologie daarvan. Een terughoudende en sobere architectuur zijn het uitgangspunt. Dit dient zijn weerslag te vinden in de kleurstelling en materialisatie.



referentiebeelden



Deel 2

Woongebieden



2.1 Algemene richtlijnen

In de architectuur van Koningsoord wordt nadrukkelijk gezocht naar bebouwing met dorpse uitstraling. De opgave ligt in het vormgeven van een dorpse woonomgeving, appelerend aan bestaande en bewezen kwaliteiten, met hedendaagse middelen, resulterend een wijk met een hedendaags wooncomfort.

Herkenbaarheid van het individuele pand is van belang, maar dit mag niet ten koste gaan van samenhang van het geheel. De architectuur is (op enkele uitzonderingen na) ingetogen van karakter.

Gezien de dorpse context is het vinden van de juiste schaal en maat van de bebouwing van groot belang. Parcellering is hierbij een belangrijk instrument. De schaal en korrel van het individuele pand is in dit geval toonaangevend.

Parcellering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur is een uitgangspunt voor dit plan. De differentiatie krijgt echter vorm op genuanceerde en zorgvuldige wijze. Eenheid en herkenbaarheid van Koningsoord als geheel is namelijk evengoed een ontwerpthema. In de architectuur dienen breuken te worden voorkomen. Differentiatie betekent in dit geval verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is hierin een sleutelwoord. De architectonische uitwerking van de verschillende woningen dient de differentiatie te ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden.

Differentiatie in een dorpse context vraagt om verticale geleiding. De verticale geleiding kan ingezet worden als accentuering van het individuele pand. Bescheiden verspringingen in de rooilijn tussen woningen of groepen woningen wordt gestimuleerd. Het pand zal wel altijd herkenbaar moeten zijn als deel van een groter geheel.

De maximale bouwhoogte voor de woongebieden bedraagt 4 bouwlagen, waarbij de 4^{de} laag als kap dient te worden uitgevoerd. Een eventuele halfverdiepte parkeerlaag wordt niet als bouwlaag meegeteld. Voor een groot deel van het plangebied ligt de maximum bouwhoogte op twee bouwlagen met kap. Zie hiervoor de beschrijving van de deelgebieden.

Het toepassen van kappen is verplicht. De verplichting geldt voor de hoofdvolumes van de panden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de niet aan de openbare ruimte gelegen delen van de patiowoningen. De hellingshoek van het dak ligt tussen de 35° en 65°.

Langskappen hebben de overhand in het plan. Dwarskappen komen voor, maar zijn eerder uitzondering dan regel. De kappen neigen bij dwarskappen sterk naar symmetrie.



Bebouwingsvlakken V.O. Koningsoord

de richtlijnen in dit hoofdstuk betreffen de woongebieden; begrenzing is aangegeven met. ● ● ● ● ●

2.2 Differentiatie

Het stedenbouwkundig V.O. voorziet in 6 verschillende woningtypen:

- appartementen
- rijwoningen
- patiowoningen
- tweekappers
- vrijstaande woningen
- bijzondere woningen

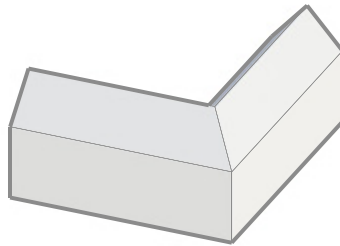
In de proefverkaveling zijn deze 6 woningtypen toegepast.

Binnen de woningtypen wordt extra differentiatie aangebracht door het spiegelen van woningen, en de verbijzondering van hoekwoningen etc.etc.

De in dit document geformuleerde richtlijnen hebben betrekking op alle woningtypes; dus ook op de appartementengebouwen.

In de verkaveling zijn maximaal zes identieke woningen naast elkaar toegestaan. Binnen een rij van meer dan 4 identieke woningen is differentiatie in geveluitwerking verplicht.

Woningen op de hoek van twee straten hebben een dubbele of gedraaide oriëntatie.



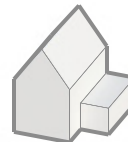
appartementengebouw



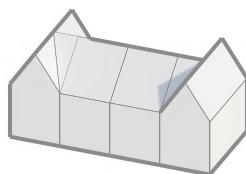
bijzonder gebouw



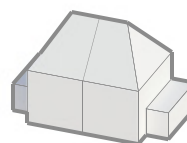
patiowoning



vrijstaande woning



rijwoning



tweekapper

Referentiebeelden differentiatie



referentiebeeld woningdifferentiatie



referentiebeeld dubbele oriëntatie hoekwoning



referentiebeeld dubbele oriëntatie



referentiebeeld differentiatie in serie van 6 rijwoningen

2.3 Gevelindeling

Één van de uitgangspunten van het ontwerp is het verticale karakter van de gevelindeling.

Maatregelen die de hoogte van de bebouwing optisch beperken worden gestimuleerd. Hierbij wordt gedacht aan een differentiatie in verdiepingshoogte, waarbij de begane grond in hoogte afwijkt van de verdiepingen.

Differentiatie in hoogte van gevelopeningen versterkt dit beeld.

De positie en vormgeving van de voordeur verdient bijzondere aandacht. Zonwering wordt bij voorkeur in de gevel geïntegreerd. Het toepassen van luiken is hierbij een serieuze optie.

Voor enkele bijzondere woningen in het plan is een indeling met een bel-etage en souterrain denkbaar.

Referentiebeelden gevelindeling



sousterrain en bel-étage



verticale geledheid



zonwering / luiken



verticale geledheid



zonwering / luiken



heldere gevelindeling



voordeur als ontworpen element

2.4 Materiaal en kleur

De bebouwing in Koningsoord kenmerkt zich door een ingetogen en duurzaam materiaalgebruik. Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en keramische pannen voeren de boventoon.

Ten aanzien van materiaalgebruik geldt: 'hoe minder (verschillend) materiaal, hoe beter'. Baksteen is 'dragend' materiaal met betrekking tot de vormgeving. De keuze voor één gevelmateriaal versterkt de eenheid binnen de gehele planopzet, onderstreept de continuïteit van de openbare ruimte. Hierdoor kunnen weloverwogen kleur-, textuur- en formaatverschillen, verschillen in metselwerkverbanden en/of de specifieke detaillering van het metselwerk, de genuanceerde differentiatie tussen de gebouwen bewerkstelligen.

De daken worden uitgevoerd in keramische pannen of in leisteen. Riet als dakbedekking of betonnen dakpannen worden niet toegepast.

Het kleurgebruik is dorps. De gevels hebben een donkerrode of bruine kleur. In beperkte mate komen ook wit gekeimde gevels voor. De vaste delen van de kozijnen zijn (room)wit, behalve bij toepassing van een wit gekeimde gevel.

De keramische dakpannen zijn terracotta of donker van kleur.

Referentiebeelden materiaal en kleur



baksteen voert de boventoon



referentiebeeld materiaalgebruik



referentiebeeld wit gekeimde gevels



witte kozijnen als samenbindend element



ingetogen kleurgebruik en materiaalgebruik

2.5a Formele randen



De woningen in de formele randen vormen het meest zichtbare en expressieve deel van de woonbuurtjes. De panden krijgen een statige en representatieve uitstraling. De panden zijn in volume kleiner dan het hoofdgebouw van de Abdij. De gevelwand heeft een pandsgewijze opzet, de panden hebben een dorpse korrel. De gevelwanden zijn grotendeels gesloten. Op regelmatige afstanden blijven bescheiden openingen tussen woningen vrij.

De expressie in de architectuur van de formele randen mag niet concurreren met die van het klooster. Dit betekent dat de architectonische uitwerking niet te monumentaal van karakter kan zijn.

De voorgevel van de woningen staat tussen 0.50m en 2.50m van de kavelgrens, indienteel meer. De voorruimte wordt meeontworpen. Verspringingen in de rooilijn, ook tussen woningen van het zelfde type worden gestimuleerd. Maatregelen die voorsoorten op functiedifferentiatie, zoals een extra hoge begane grond verdieping, worden gestimuleerd.

De bouwhoogte van de bebouwing rond Abdij en winkelcentrum is overwegend 3 lagen met kap. In deze randen is ook een aantal appartementengebouwen gesitueerd. Voor deze gebouwen gelden wat betreft gevelopbouw en materialisering dezelfde eisen als voor de grondgebonden woningen. Vanwege de grotere volumes is extra aandacht voor parcellering nodig.

Daar waar de formele randen overgaan op andere zones, of bestaande bebouwing, is bijzondere aandacht voor de beëindiging c.q. overgang nodig.

In de aanloopstraten heeft het merendeel van de woningen een bouwhoogte van 2 lagen met kap.

Referentiebeelden formele randen



langs kappen hebben overhand



sousterrain en bel-étage



2.5b Nieuwe dorpsstraten



De nieuwe dorpsstraten combineren de dorpse afwisseling en charme met een kleinstedelijke beslotenheid. De panden zijn dorps van maat en schaal, en maken nadrukkelijk onderdeel uit van een ensemble. In de gevelwanden zit veel differentiatie. De rooilijn verspringt en tussen panden komen op meerdere plaatsen openingen voor.

De voorgevel van de woningen staat tussen 0.50m en 3.50m van de kavelgrens, incidenteel meer. De voorruimte wordt meeontworpen.

De bouwhoogte is overwegend 2 lagen met kap. Een deel van de woningen in de nieuwe dorpsstraten heeft een goothoogte op 3 meter. De overige woningen goothoogte op maximaal 6 meter. Nokhoogte maximaal 11 meter.

referentiebeelden nieuwe dorpsstraten



referentiebeelden nieuwe dorpsstraten



referentiebeeld patiowoningen



2.5c Ontspannen flanken



De ontspannen flanken zijn groen van karakter. De tussenruimte tussen woningen is aanzienlijk. De situering van de woning op de kavel is afhankelijk van de ligging.

De bouwhoogte is overwegend 2 lagen met kap. De goothoogte ligt op maximaal 6 meter. De nokhoogte is maximaal 11 meter. Indien een woning voorzien is van een garage wordt deze meeontworpen. Garage worden op de grotere kavels bij voorkeur “los” van het hoofdvolume gebouwd.

Voor woningen die gelegen zijn op percelen die grenzen aan één van de bestaande “dorpse linten”, te weten de Kraan of de Raadhuisstraat, is vraagt de aansluiting in volume en hoogteopbouw van de woningen extra aandacht. De inpassing en aansluiting op bestaande bebouwing vraagt hier per situatie om een oplossing op maat.

referentiebeelden ontspannen flanken



2.6 Daken

Het toepassen van kappen is verplicht. De verplichting geldt voor de hoofdvolumes van de panden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de niet aan de openbare ruimte gelegen delen van de patiowoningen en voor patiowoningen die uit één bouwlaag bestaan. Patiowoningen met een plat dak zijn alleen mogelijk onder voorwaarde dat er een afwisselend, dorps straatbeeld met overwegend kapvormen ontstaat.

Langskappen hebben de overhand in het plan. Dwarskappen komen voor, maar zijn eerder uitzondering dan regel. De kappen neigen bij dwarskappen sterk naar symmetrie. Zie voor toegestane kapvormen onderstaand overzicht.

Gezien het dorpse karakter is het wenselijk dat een deel van de woningen met een lage goot wordt uitgevoerd. De hellingshoek van het dak ligt tussen de 35° en 65°. Bij de patiowoningen is de materialisering van de platte dakdelen een aandachtspunt. Het toepassen van extensieve dakbegroeiing wordt gestimuleerd.



toegestaan



niet toegestaan

Dakkapellen

Dakkapellen kunnen in een dorpse context flexibiliteit en identiteit aan een woning geven. Met name bij een repeterend woningtype (rijwoningen) kan het toepassen van dakkapellen bijdragen aan afwisseling in het straatbeeld.

Dakkapellen worden ontworpen als onderdeel van de woning, en hebben een duidelijke relatie met de gevelindeling. Dat betekent dat de dakkapellen een verticaal karakter hebben, dat de breedte van de gevelopeningen maatgevend is voor de breedte van de dakkapel. Bovendien dient de grootte van de dakkapel in verhouding te staan tot het dakvlak. Dakkapellen worden zorgvuldig gedetailleerd, er worden geen brede vlakke platen toegepast. Indien het dakvlak zich over meerdere verdieping uitstrekt komen dakkapellen alleen op de laagst gelegen verdieping voor.

De volgende dakkapellen zijn toegestaan:



toegestaan:



niet toegestaan:

referentiebeelden daken / dakkapellen



differentiatie in kleuren dakvlak



differentiatie in hoogte dakvlakken



referentiebeeld dakkapellen



dakkapellen in lage deel mansardekap



dakkapel in bijgebouw Abdi



referentiebeeld dakkapellen



referentiebeeld dakkapellen



niet toegestaan

2.7 Overige aspecten

Erfscheidingsen

Erfscheidingsen bestaan in de deelgebieden Formele Randen en Nieuwe Dorpsstraten uit tuinmuren en in de Ontspannen Flanken uit hagen (conform VO Verkaveling). De tuinmuren vormen onderdeel van het woningontwerp.

In de verkaveling (zie plankaart) is een aantal “parkeerkoffers” opgenomen. De gedachte achter deze parkeerkoffers is dat de geparkeerde auto’s vanuit de openbare ruimte minimaal zichtbaar zijn. De parkeerkoffers worden dan ook visueel afgeschermd door garages, uit- en aanbouwen en tuinmuren zoals in de verkavelingstekening aangegeven. Het ontwerp van deze objecten maakt onderdeel uit van het woningontwerp.

Aan- en bijgebouwen

Aan en bijgebouwen kunnen, mits zorgvuldig ontworpen, het dorpse karakter versterken, vanwege hun informele karakter. Aan- en bijgebouwen worden meerontworpen. Een helder visueel onderscheid tussen hoofd- en nevenvolumes is van belang.

Voor aan- en bijgebouwen gelden dezelfde materiaaleisen als voor hoofdvolumes.

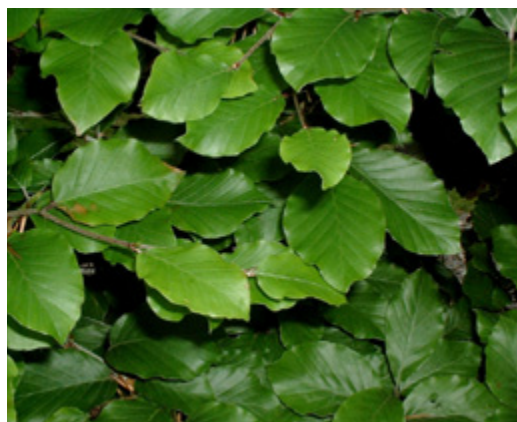
Technische voorzieningen

Trafohuisjes en nutsvoorzieningen worden niet vrij in de openbare ruimte geplaatst, maar geïntegreerd in de bebouwing of erfscheidingsen.

referentiebeelden erfscheidingen / aan- en bijgebouwen



muur langs het klooster



hagen als erfscheiding



muren worden meeontworpen met woningen



muren worden meeontworpen met woningen



muren worden meeontworpen met woningen



helder onderscheid hoofdvolume en aanbouw



nutsvoorziening geïntegreerd in bebouwing

