

BEELDKWALITEITSPLAN WEERREYS PARK ZUNDERT

juli 2015



CONCEPT



juli 2015

colofon

In opdracht van

Van Omme & De Groot
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
Postbus 26033
3002 EA Rotterdam
@ info@vanomme-degroot.nl
t 010 - 477 58 11
f 010 - 476 53 90

Uitgevoerd door

plein06
stedenbouw landschapsarchitectuur
Vijverhofstraat 47 unit 400-2
3032 SB Rotterdam
www.plein06.nl
info@plein06.nl
T: 0031(0)10 466 57 95

Robbert-Jan van Veen
Esther de Graaf
Tim Tutert

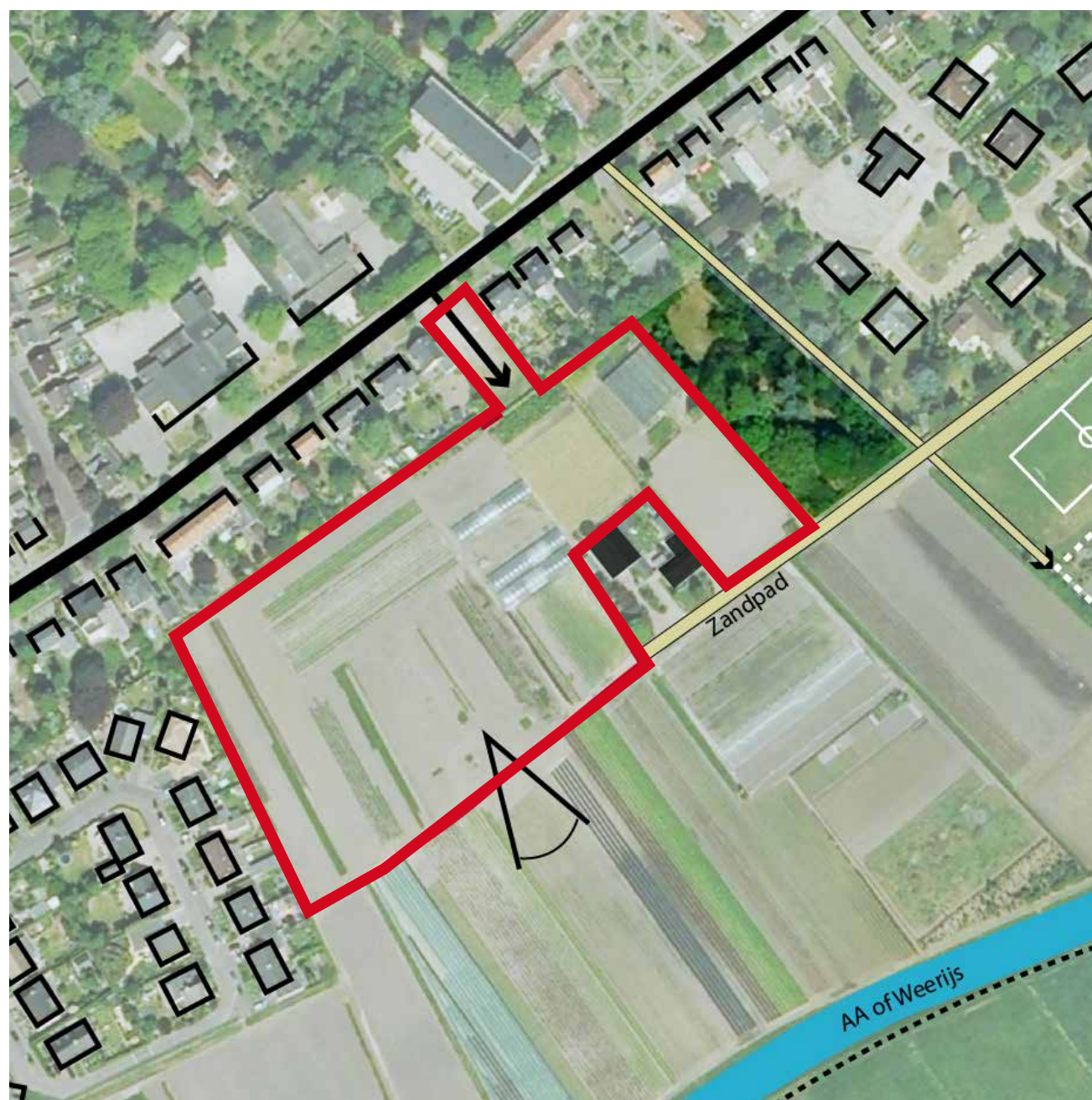
INHOUD



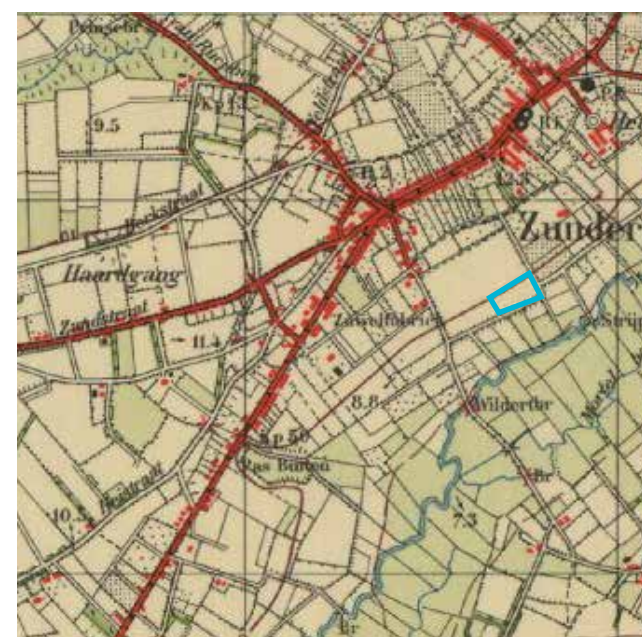
plein06 signaleert:

“ Het Weerreys Park aan de oostrand van het Brabantse dorp Zundert ligt aan het fraaie beekdal van het riviertje de Weerij. De nieuwe woningbouwlocatie zal met informele laantjes en zichtlijnen de relatie tussen het dorp en het buitengebied benadrukken. Dit document legt de belangrijkste beeldbepalende eisen neer om de dorpse kwaliteit van het plan te garanderen. ”

1	Inleiding	5
2	Beeldkwaliteit openbare ruimte	9
3	Beeldkwaliteit privé-openbaar	14
4	Beeldkwaliteit bebouwing	17



plangebied: tussen dorp en landschap



Zundert in 1938



Zundert in 1967

1 | INLEIDING

Context

De gemeente Zundert heeft een fraai en afwisselend buitengebied. Kleinschalige landschappen wisselen af met grote open gebieden. Beslotenheid en vergezichten wisselen elkaar af. De dooradering met beekdalen zorgt voor markante hoogteverschillen. De nieuwbouwlocatie Marisse aan de oostrand van het Brabantse dorp Zundert ligt aan het beekdal van de beek de Weerrijs. De nieuwe woningbouwlocatie is zo opgezet dat zij de relatie tussen het dorp en het buitengebied zal benadrukken. Het ambieert een dorpse inrichting die past bij het kleinschalige karakter van Zundert.

Met dit beeldkwaliteitsplan leggen we een samenhangend pakket met intenties en richtlijnen neer die een kwalitatieve, passende beeldkwaliteit voor de Marisse-locatie garanderen. Het beeldkwaliteitsplan ondersteunt en versterkt de structuur van het plan. Het geeft een beeld van de verschijningsvorm van de openbare ruimte, de relatie tot het privédomein en de bebouwing. Dit plan vormt de basis voor beleid (toetsing gemeente/welstand) en is een leidraad voor architectonische uitwerking van bouw en inrichting van de openbare ruimte en gebouwen.

open beekdal



van Gogh



kwekerijen



rijke architectuur



bloemencorso





Visie

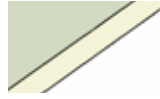
Het plan voor de Marisse-locatie is in de eerste helft van 2014 in een stedenbouwkundige visie gepresenteerd aan de opdrachtgever en belanghebbenden. Kern van de visie is om mensen in een mooie en duurzame leefomgeving te laten wonen. De natuur en het buitengebied zijn zichtbaar en altijd dichtbij. Het plan voor de Marisse-locatie gaat uit van de beleving met een groot gevoel voor 'nieuwe romantiek'. Groen en ontmoeting zijn de kernwoorden voor deze plek. De beoogde sfeer in de openbare ruimte wordt gekenmerkt door dorpsheid, intimiteit, en (sociaal-en verkeerskundige) veiligheid.

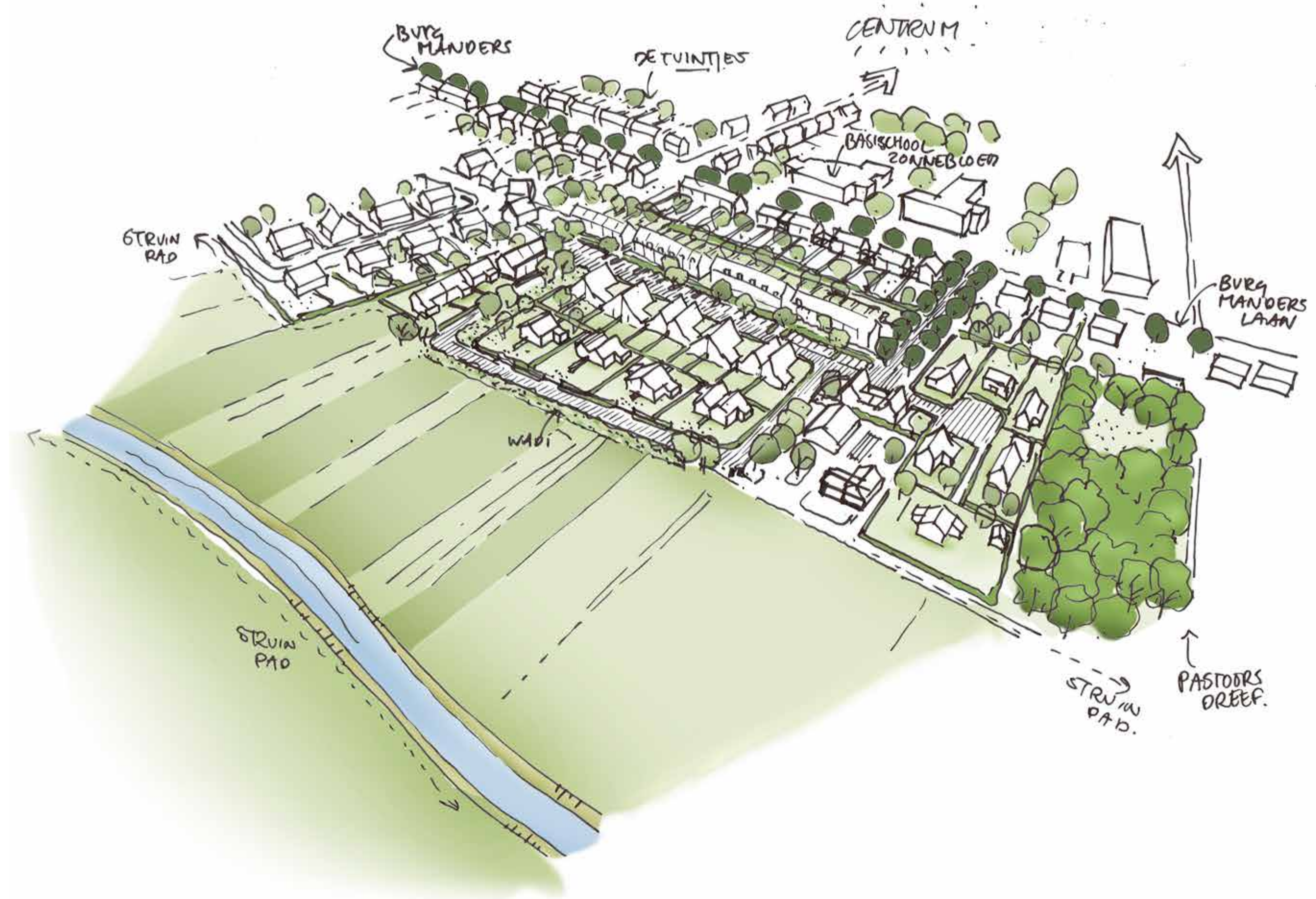
De ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwerp met beeldbepalende waarde voor de inzijn:

- groene lusthof
- sterke (visuele en fysieke) relatie met het buitengebied
- kindvriendelijke straten
- doorzetten kwaliteit van laantjes, erfjes & groene beleving
- benutten van hoogteverschillen



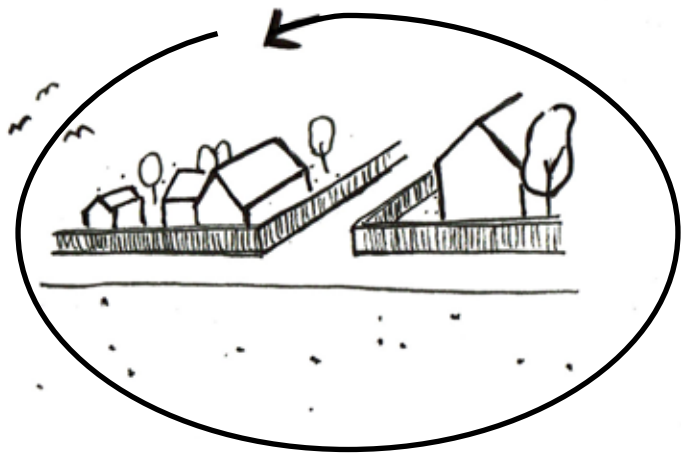


-  Autoweg
-  Paden
-  Parkeerplekken
-  Zandpad
-  Park
-  Wadi
-  Hagen
-  Bomen
-  Kavel

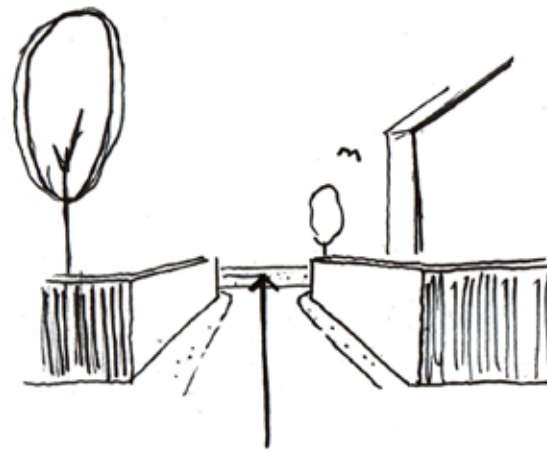


2 | BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

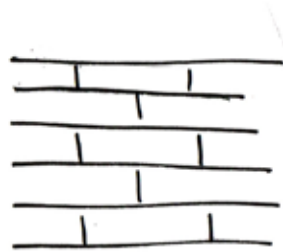
De inrichting van de openbare ruimte kent een aantal spelregels om een groene, dorpse uitstraling en beleving te garanderen:



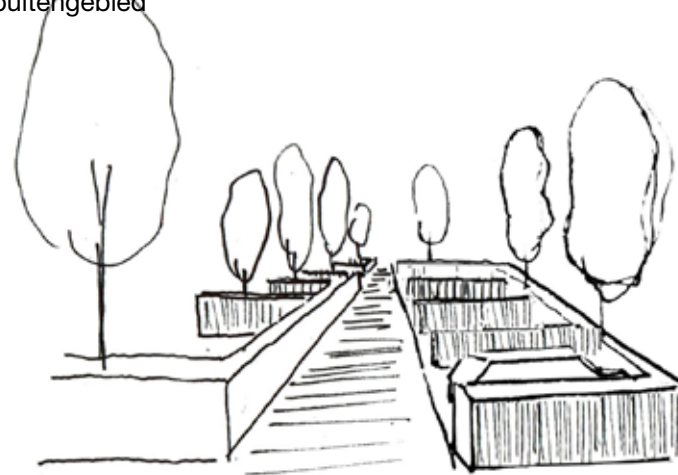
buitenruimte en kavelinrichting versterken het landelijk beeld



zoveel mogelijk doorzicht creëren naar het achterliggende buitengebied



eerlijke en natuurlijke materialen



groen in de openbare ruimte is visueel sterk aanwezig en bepaalt het karakter



VERHARDING



Verharding straat: rode/ bont gebakken klinkers met zichtbare afkoppeling



Halfverharding park bij speelvoorziening (waterdoorlatend)

GROEN



Landschappelijk groen



Spelen in het buitengebied (boers en avontuurlijk)



SPEELPLEKKEN



Spelen in het buitengebied (avontuurlijk)



Natuurlijke materialen: hout en steen



OBJECTEN& ELEMENTEN

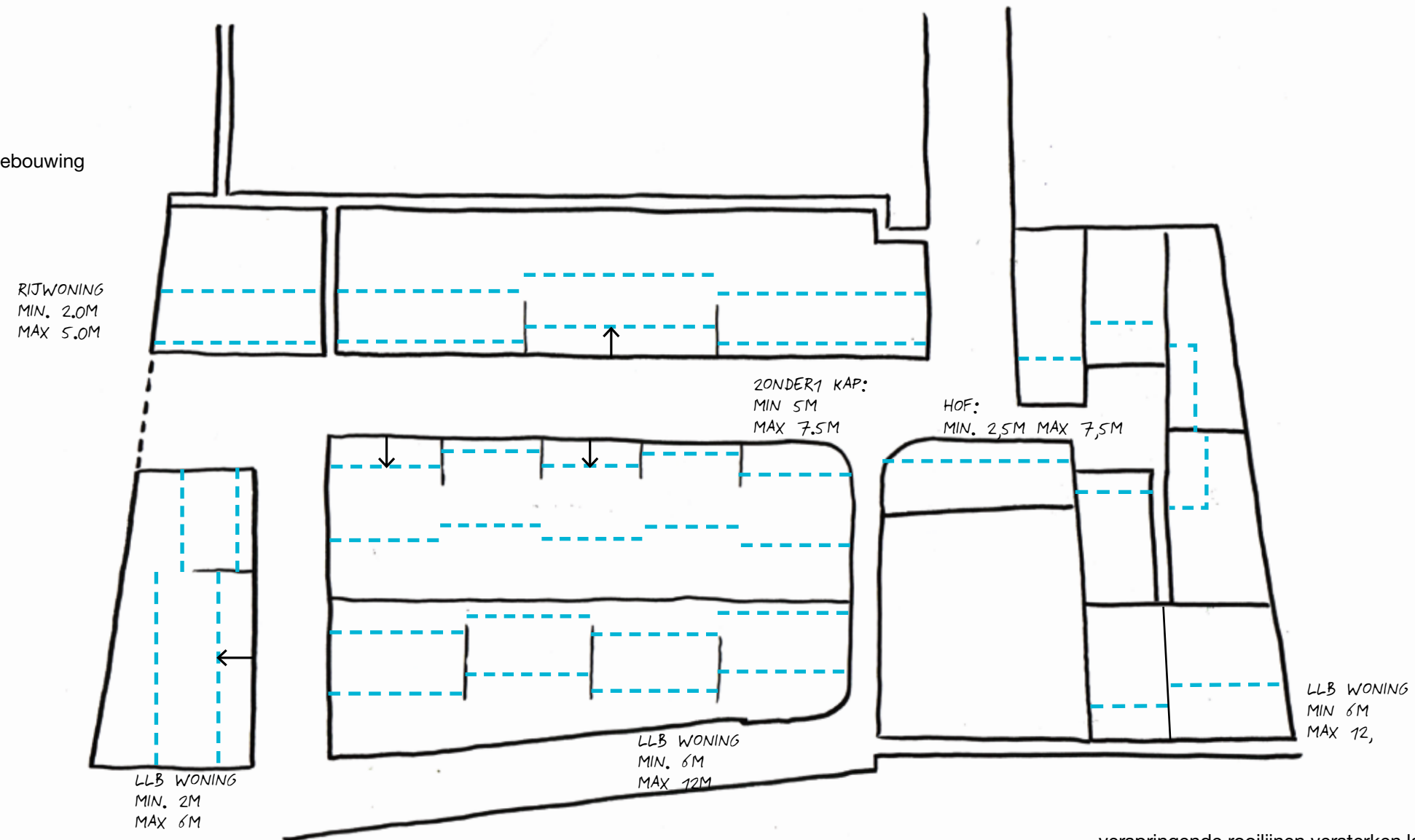


Uitstraling landelijke parkbank; eenvoudig natuurlijk comfortabel

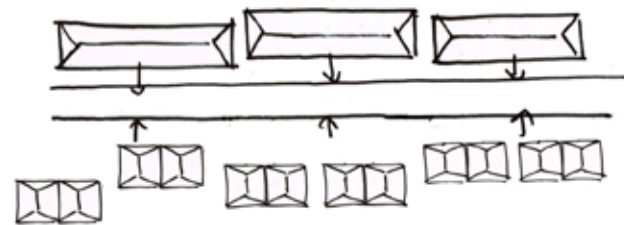


3 | BEELDKWALITEIT OPENBAAR-PRIVE KAVELS

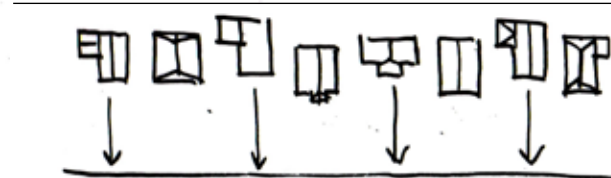
Spelregels voor situering van bebouwing



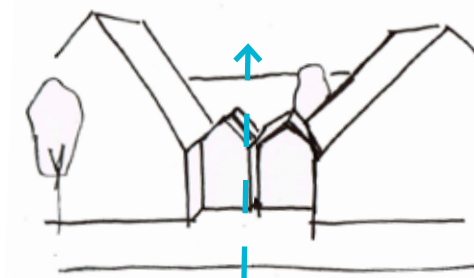
verspringende rooilijnen versterken landschappelijk beeld



woningen aan noordkant op straat georiënteerd



woningen aan zuidkant op landschap georiënteerd
(situering achterzijde kavel)

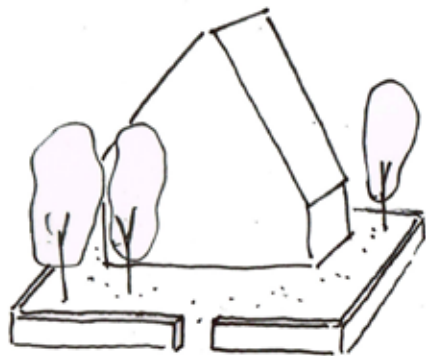


zoveel mogelijk doorzicht behouden naar achterliggend
landschap tussen de kavels vanaf 1e verdieping

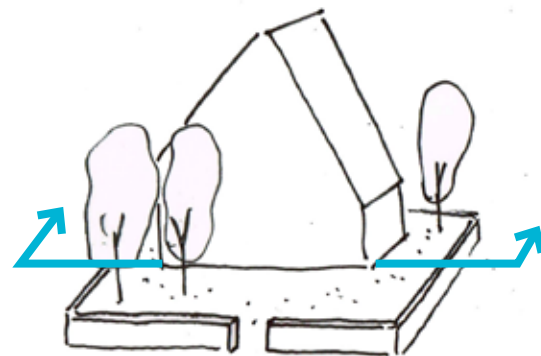


sterke relatie binnen buiten

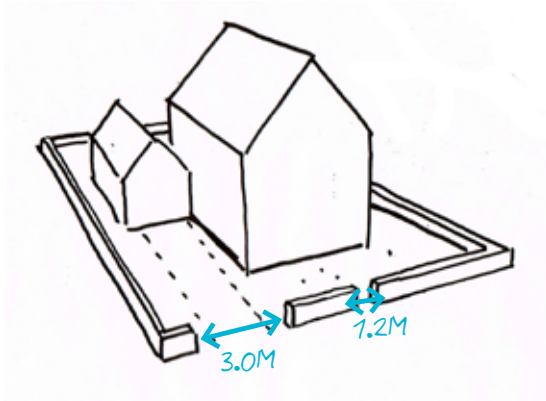
ERFAFSCHIEDING



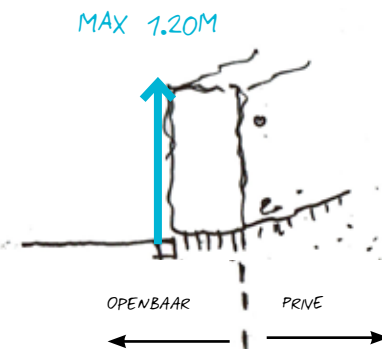
- erf oogt bij voorkeur groen
- erfafscheidingen worden gevormd door groene hagen/ met daarin hekken met dorpse look en feel



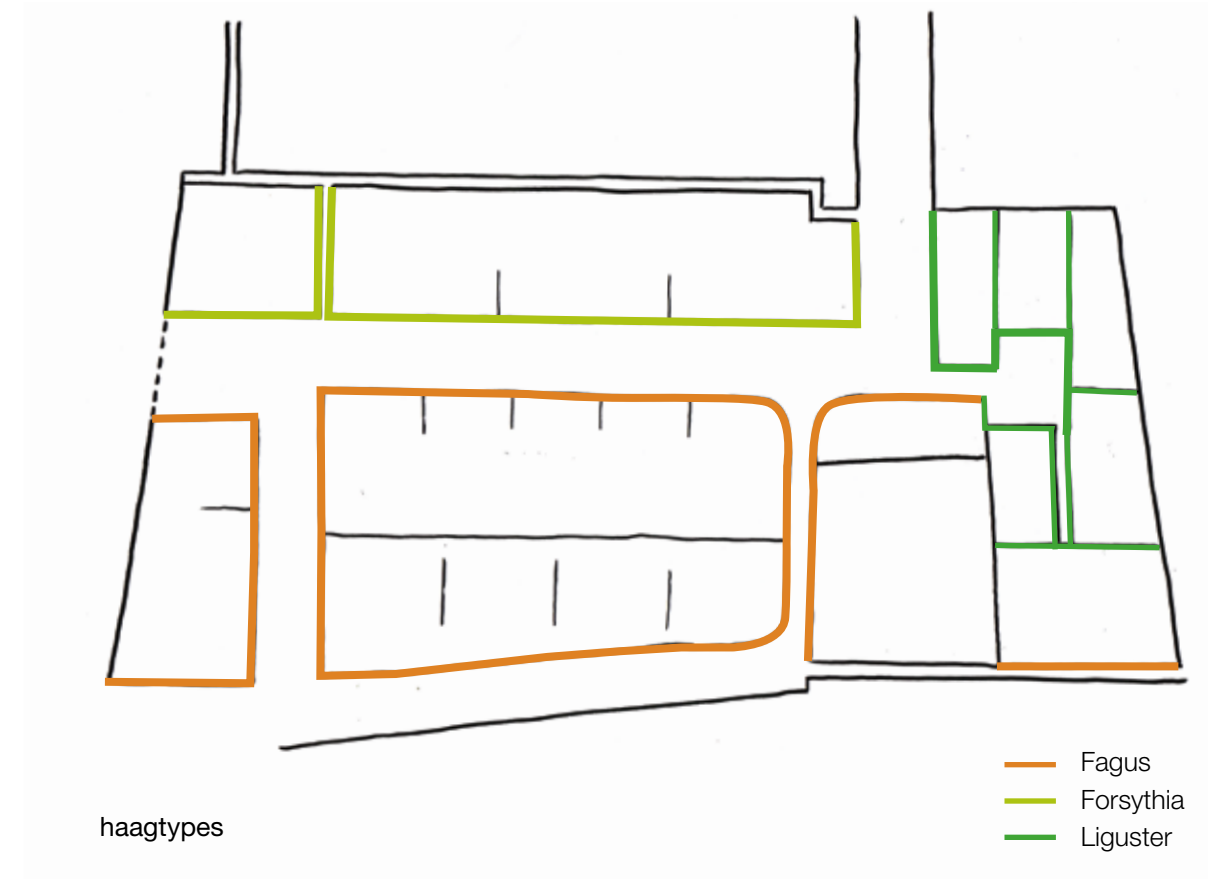
voor de rooilijn van de woning is de groene erfafscheiding max 1.20m hoog (openbaar)



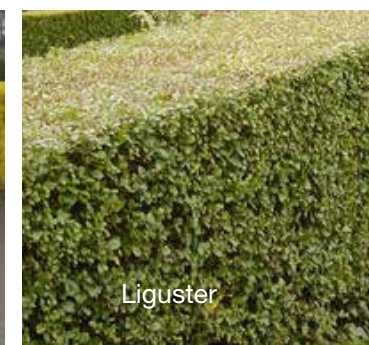
- De opening in de erfafscheiding tbv de inritten zijn max 3m breed per kavel. Uitzondering wordt gemaakt indien er 2 parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel plaatsvinden dan mag er maximaal 5 meter opening zijn. Voorkeur heeft om de parkeerplaatsen verder op de kavel te zetten zodat er toch niet meer dan 3 meter opening nodig is.
- De opening in de erfgrans tbv de voetgangerstoegangen zijn max 1.2m



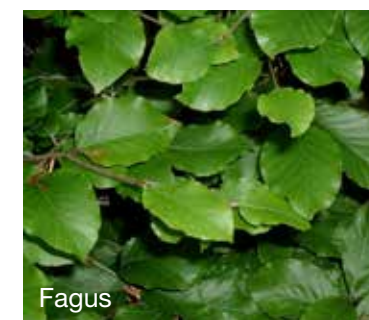
- situering haag op openbaar terrein
- volwassen aanplant van hagen (3 rijen, 60/80cm)



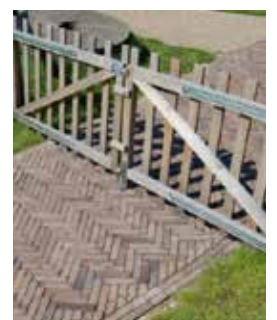
Forsythia



Liguster

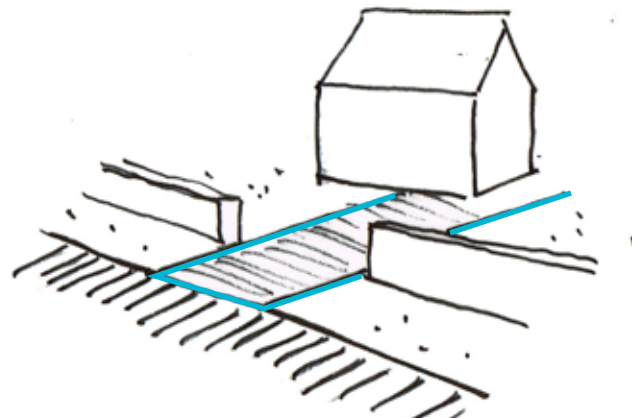


Fagus



OPRITTEN

- bestrating onafhankelijk van eigendomsgrenzen
(LIOR: Indien in een straat al meerdere inritten van 1 type liggen, dan wordt een evt. nieuwe inrit van datzelfde type gemaakt, ook al is dat niet conform de standaardinrit. Echter de inritten moeten altijd voldoen aan de toegankelijkheidseis voor rolstoelgebruikers
- maximaal 2 naast/achter elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein die ontsloten worden middels één toegang van max 5m breed.



bestrating onafhankelijk van eigendomsgrenzen



4 | BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Alle woningen in het Weerreys Park hebben een dorps en tijdloos karakter dat aansluit bij de dorps landelijke architectuur die in Zundert voorkomt. Woningen mogen verschillen zoals een dorp dat organisch is gegroeid ook heeft; er zijn verschillende smaken. Het plangebied kent 3 woningbouwtypes: het dorpse lint

(rijwoningen en 2-onder-1 kappers), landelijk vrij (levensloop bestendige woningen) en de luthof (vrijstaande woningen). Per woningbouwtype wordt de beeldkwaliteit en de sfeer weergegeven. Er wordt extra aandacht geschonken aan de koppen van de verschillende blokken, door bijvoorbeeld een meer transparante kopgevel of extra details. Het natuurlijk hoogteverschil wordt door de afloop in maximale bouwhoogtes geaccentueerd.

Uitgangspunten

- Bebouwing vormt een familie (dorps, landelijk, tijdloos, niet historiserend)
- Per woningbouwtype; afgestemd ensemble (dorpse straat/ luthof dorps vrij)
- Ontwerp voor aan- en opbouwen is in samenhang met de architectuur van de woning



DORPSLINT - RIJWONINGEN

Uitgangspunten

- Rijwoningen hebben een kap waarvan de nokrichting parallel loopt aan de straat
- De rooilijn ligt op minimaal 2 meter tot max. 5 meter van de voorzijde van het perceel.
- De rooilijn van de blokken verspringen onderling.
- Maximale nokhoogte: 10meter
- Maximale goothoogte: 6meter
- Dorpse detaillering: sokkel, luiken, geleding van ramen, kleur



Oog voor details



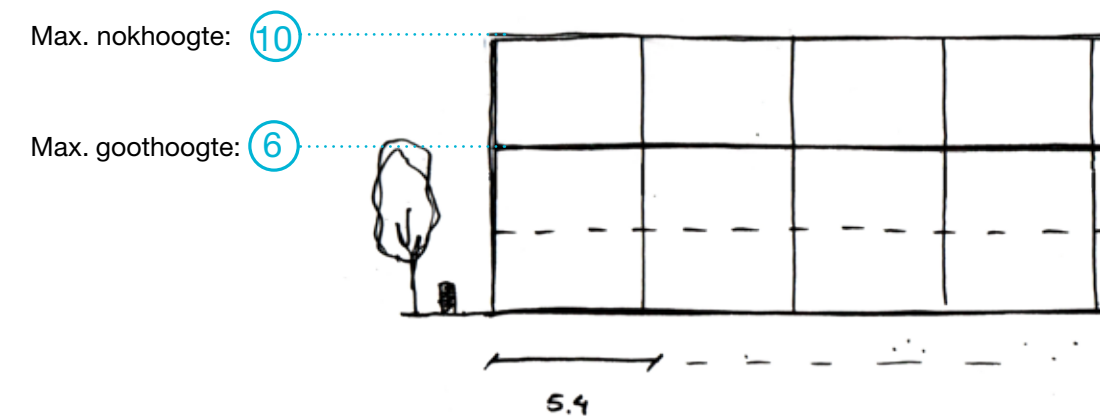
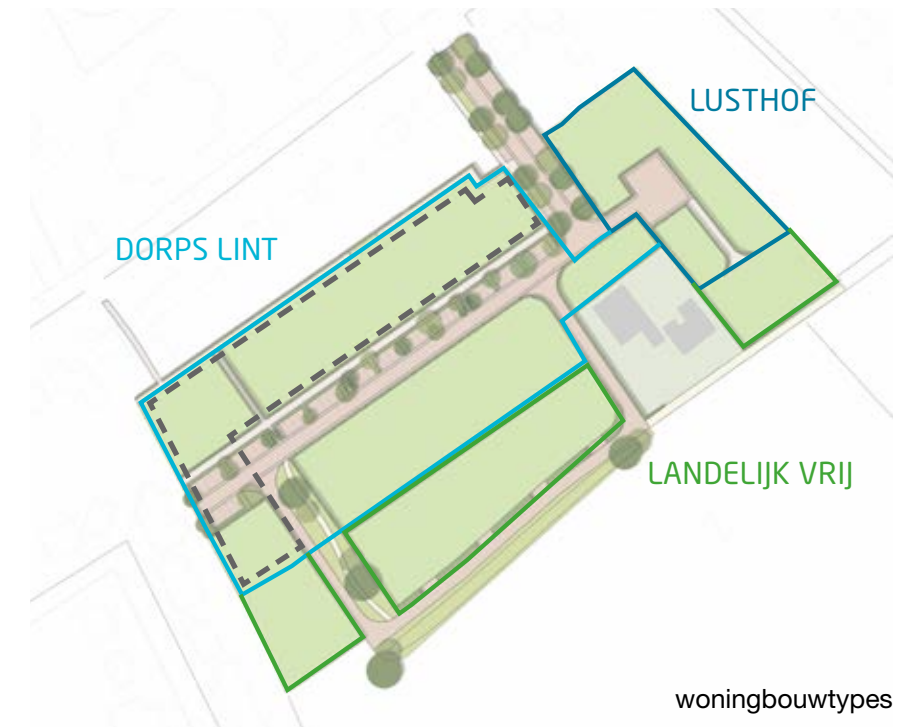
Verspringende bouwblokken

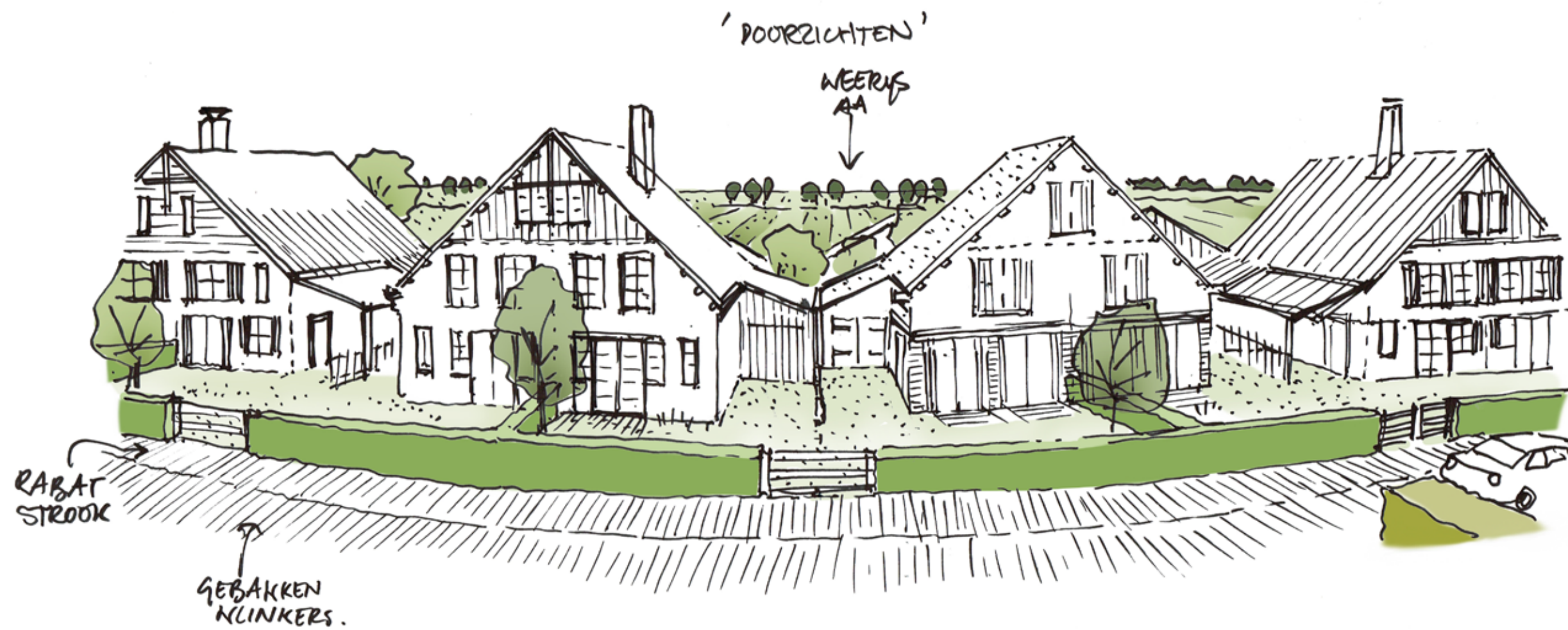


Dorpse look en feel



Groene straten en tuinen

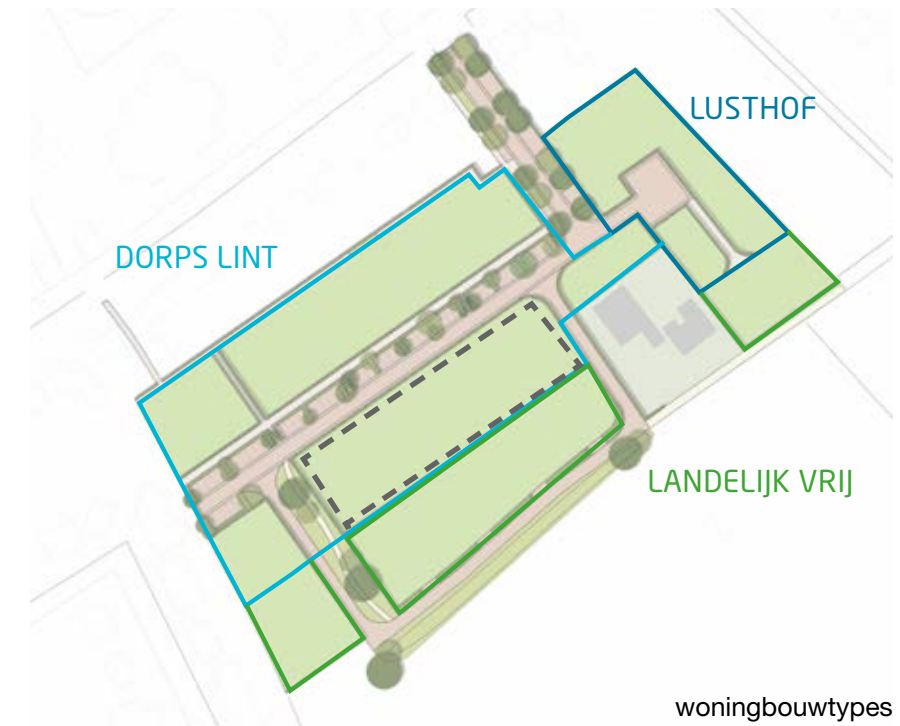




DORPS LINT - 2-ONDER-1KAPPERS

Uitgangspunten

- 2-onder-1 kapwoningen hebben één of twee kappen waarvan de nokrichting haaks op de straat staat
- De rooilijn ligt op minimaal 5 meter tot max. 7.5 meter van de voorzijde van het perceel.
- De rooilijnen verspringt tussen de 2-kappers.
- Maximale nokhoogte 10 m
- Maximale goothoogte 4.5 meter (hoofdgebouw)
- Bijgebouwen staan achter het midden van de woning en hebben een schuin dak.
- Overstekken, veranda's en geknikte daken zijn voorbeelden die worden aangemoedigd om een landelijke sfeer neer te zetten en de goothoogte van 4.5 meter (hoofdgebouw) met regelmaat terug te brengen naar 3 meter (bijgebouw).
- Dorpse detaillering: sokkel, luiken, geleding van ramen, kleur



woningbouwtypes



laag aankanppen



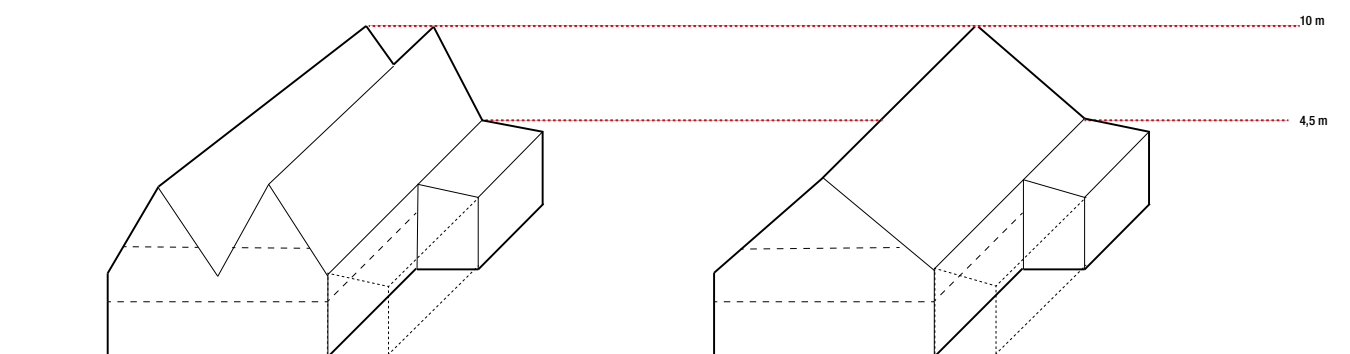
overstek als carport



houten delen als uitbouw van het dak



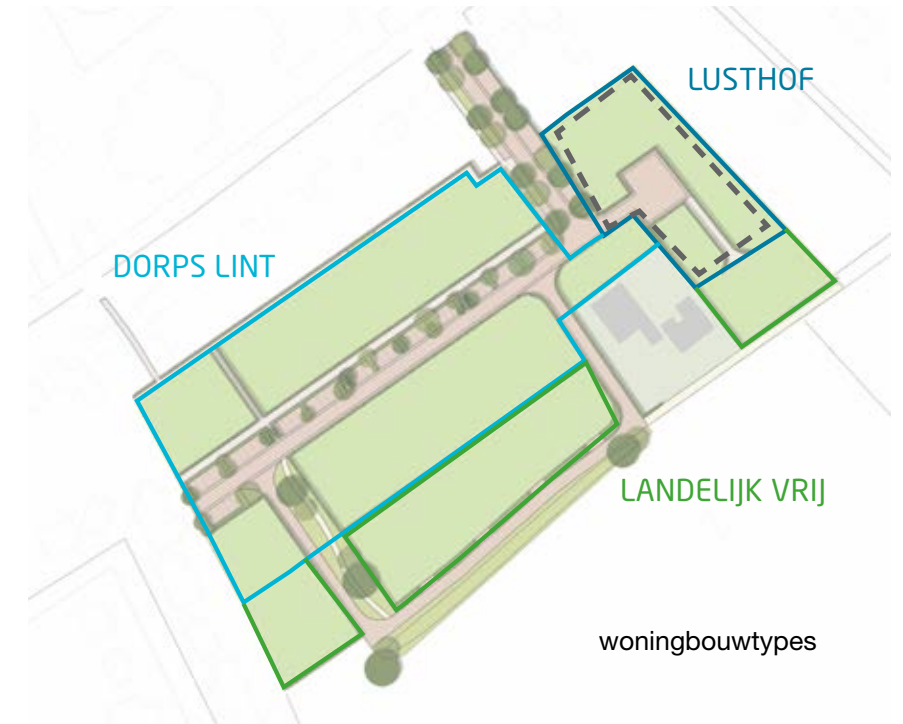
lage aankapping



LUSTHOF - VRIJSTAANDE WONINGEN

Uitgangspunten

- Het hoofdgebouw heeft een maximaal bouwoppervlak van 94 m²
- Maximale nokhoogte: 9meter
- Maximale goothoogte: 4meter
- Overstekken, veranda's en geknikte daken zijn mogelijke opties binnen de bouwregels (geen platte daken)
- Dorpse detaillering: sokkel, luiken, geleding van ramen, kleur



Oog voor detail



Lage aankap



Knik in dak



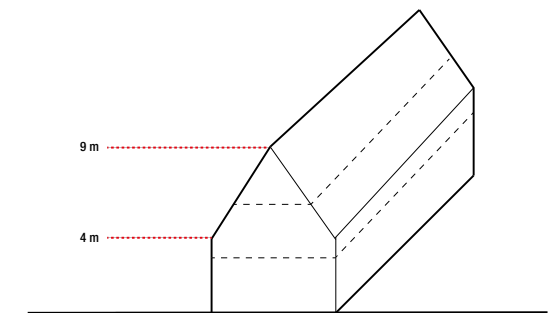
Landelijk



grote tuinen



veranda's/ overkapping



LANDELIJK VRIJ - LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Uitgangspunten

- De woningen hebben een kap waarvan de nokrichting haaks op de straat staat
- De woningen zijn georiënteerd op een grote voortuin.
- De rooilijn ligt op min. 6 meter, maximaal 12 meter van de voorzijde van het perceel.
- De woningen verspringen ten opzichte van elkaar.
- De woning heeft een dak met een punt.
- Maximale nokhoogte: 7 meter
- Maximale goothoogte: 4 meter
- Overstekken, veranda's en geknikte daken zijn mogelijke opties binnen de bouwregels (geen platte daken)
- Dorpse detaillering: sokkel, luiken, geleding van ramen, kleur



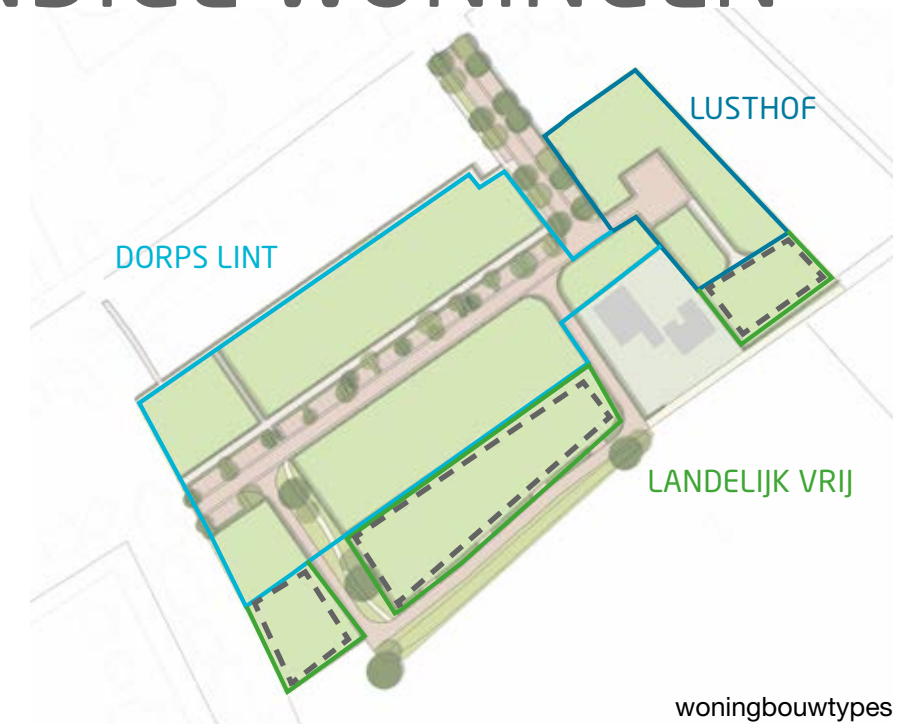
houten geveldelen



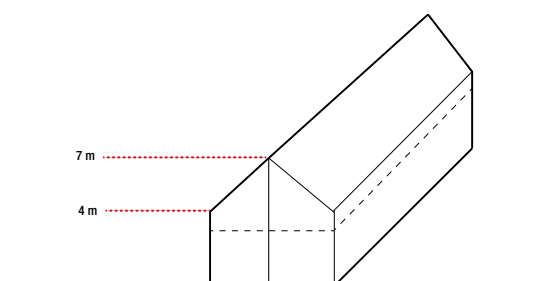
veranda's en overkappingen



Oog voor detail



woningbouwtypes



BIJGEBOUWEN

Uitgangspunten

- Deze regels voor bijgebouwen zijn bedoeld voor de vrijstaande en levensloopbestendige woningen. De regels voor bijgebouwen voor de 2 onder 1 kap zijn in de paragraaf 'dorpslint - 2 onder 1 kap'
- Bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.



bijgebouwen worden informeel aan de woning gekoppeld volgens tekening of als vrijstaand bijgebouw met kap/ of met nok op 1 oor



ACCENTEN EN DETAILS

Een zorgvuldige, maar eenvoudige detaillering hoort thuis in Zundert.

Algemene spelregels:

- eenvoud in details of verbijzonderingen
- dakkapellen en carports zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning.
- voor vrije kavels geldt dat verbijzonderingen of openingen aan de zijdes waarmee de woning grenst aan/ of uitkijkt op het openbaar gebied de voorkeur hebben.



verbijzondering ramen/kozijnen (geleding/randen/luiken/lijsten),
rechtlijnige vormgeving



eenvoudige verbijzondering gevel, rechtlijnige vormgeving



eenvoudig mooi gedetailleerde bakgoten en daklijsten en/of royale dakoverstekken



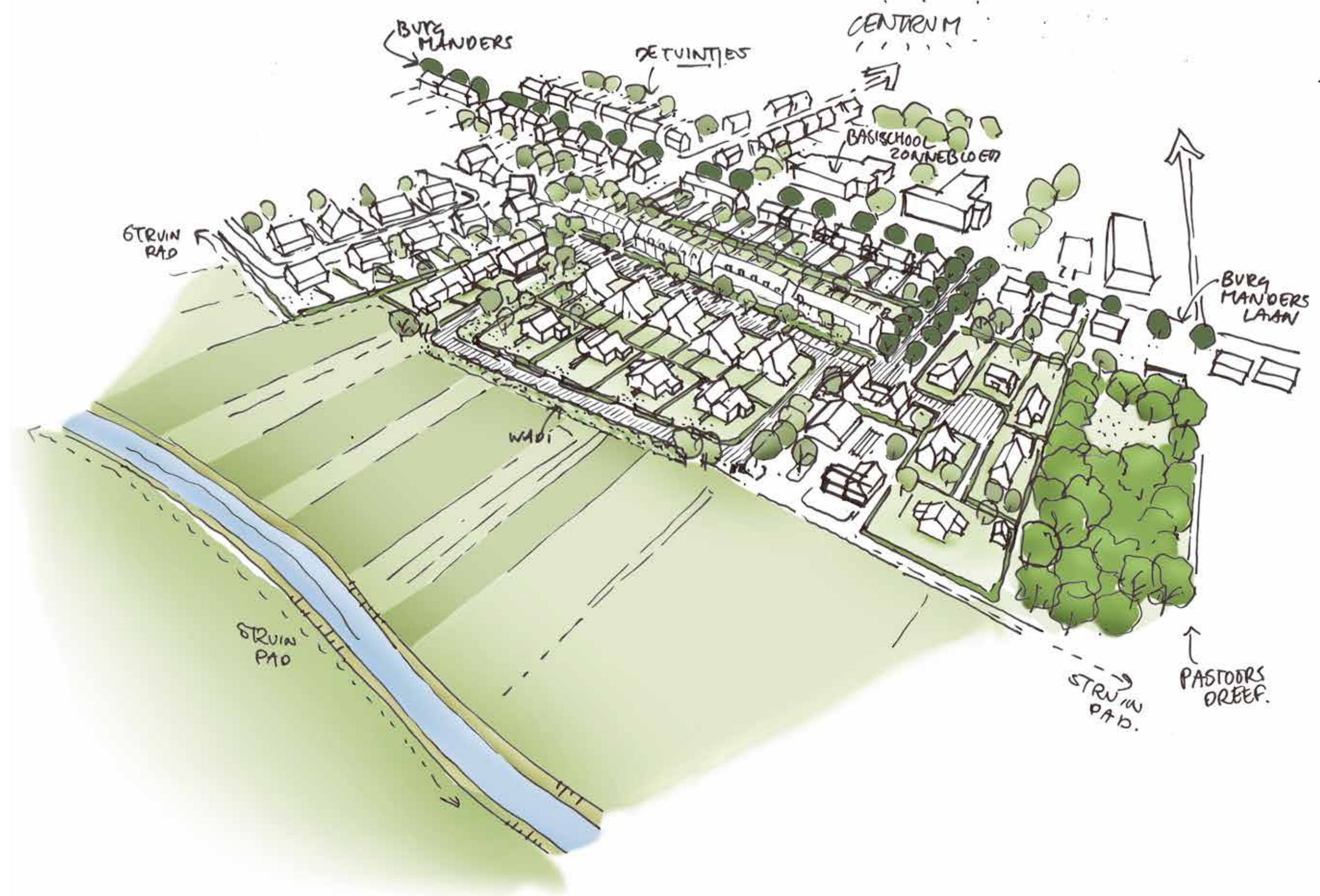
MATERIALISERING GEVELS EN KAPPEN

Ruimtelijke beleving wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gebruikte materialen en kleuren. Voor een dorpse uitstraling die aansluit bij het buitengebied is gekozen voor landschappelijke kleuren met aardse nuance. Echte, eerlijke materialen staan centraal.

Denk aan bakstenen, delen met hout en beton in natuurlijke tinten (wit/grijs).



kleurpalet: landschappelijke kleuren



colofon

In opdracht van

Van Omme & De Groot
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
Postbus 26033
3002 EA Rotterdam
@ info@vanomme-degroot.nl
t 010 - 477 58 11
f 010 - 476 53 90

Uitgevoerd door

plein06
stedenbouw landschapsarchitectuur
Vijverhofstraat 47 unit 400-2
3032 SB Rotterdam
www.plein06.nl
info@plein06.nl
T: 0031(0)10 466 57 95

Robbert-Jan van Veen
Esther de Graaf
Tim Tutert