



Beeldkwaliteitplan ZUIDRAND - ACHTMAAL

Datum:

22 juni 2020

Projectnr:

160840

III SCHOENMAKERS III

Architectuur | Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

Molenzicht 2

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 'ZuidRand'. Het plangebied is een uitbreidingswijk tegen de kern van Achtmaal aan. De ontwikkeling omvat maximaal 40 grondgebonden woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën (rijwoningen, levensloopbesteede woningen, tweekappers en vrijstaand(e) geschakelde woningen).

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 Zundert. 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:

- Inleiding
- Context
- Beeldkwaliteit Architectuur

2

CONTEXT

2 CONTEXT

2.1 OPZET VAN DE WIJK

De nieuw te realiseren wijk 'ZuidRand' is een dorps woonwijk aan de rand van de kern van Achtmaal. De uitbreiding vindt plaats tussen de Pastoor de Bakkerstraat en de Van Lanschotstraat.

De uitbreiding van de Zuidrand vormt een onderdeel voor een goede afronding van de dorpskern, waarbij aangesloten wordt op de reeds gerealiseerde woningbouwontwikkeling aan de Timberwolfstraat – Tessevijverstraat.

In totaal omvat het plan 40 woningen, de invulling van de verkaveling omvat een gevarieerd woonprogramma. Het programma bestaat uit 9 rijwoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen, 11 levensloopbestendige woningen, 1 geschakelde woning en 9 vrijstaande woningen.

De wijk is onder te verdelen in twee deelgebieden: de buitenrand en het binnengebied. Voor de beeldkwaliteit van de architectuur zijn voor beide gebieden verschillende kaders opgesteld. In hoofdstuk 3 worden deze kaders uiteengezet.



3

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



GEBIEDSINDELING

- Deelgebied 1:
'De Buitenrand'
- Deelgebied 2:
'Het Binnengebied'

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 ZuidRand zijn:

- Sluit aan bij het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving van de locatie.
- Natuurlijke materialen, zoals baksteen, gebakken pannen, riet, hout en natuursteen.
- De woningen 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. (Bij de projectmatige woningbouw mogen wel herhaalde gevels toegepast worden, wel is het uitgangspunten op hier- en daar differentiaties aan te brengen, zodat er geen eentonig straatbeeld ontstaat)

3.3 GEBIEDSINDELING

Het plan ZuidRand 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 of ontsluitingsroutes.

De woningen die gericht zijn op het buitengebied zijn ingedeeld in deelgebied 1: 'De Buitenrand'.

Woningen uit dit deelgebied zullen aansluiting zoeken in het landschap.

De overige woningen in het plangebied zijn ingedeeld in deelgebied 2: 'Het Binnengebied'. Dit deelgebied zal een overgang vormen tussen het natuurlijke van de buitenrand en het dorpse karakter van de bestaande bebouwing.

3.4 UITWERKING CRITERIA

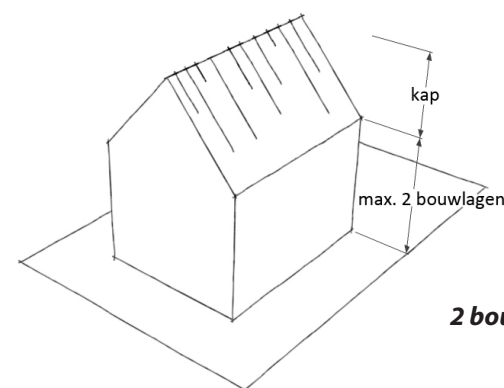
Met betrekking tot de bebouwing zijn criteria opgenomen ten aanzien van de hoofdvorm, de daken, de materialisatie en de detaillering.

Massa & Vorm

De hoofdmassa is een enkelvoudige bouwmassa. Daarnaast kan de hoofdmassa worden verbijzonderd met ondergeschikte nevenmassa's. Voorbeelden hiervan zijn aan- en uitbouwen, erkers, dakkapellen. Belangrijk uitgangspunt is dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.

Daken

Als uitgangspunt voor de woningen geldt een zadeldak of schilddak. Daken met wolfseinden zijn uitgesloten. Elke woning heeft een duidelijke herkenbare domi-



nante kaprichting, die de hoofdmassa mede vorm geeft.

De kaprichting kan zowel langs (langskap) de woonstraat als loodrecht (dwarskap) op de woonstraat worden gepositioneerd. Bij de aaneengebouwde, en de twee-aan-een woningen is het ook mogelijk om hiervan een combinatie te maken.

Een tweede kaprichting bij een vrijstaande woning is mogelijk indien deze duidelijk ondergeschikt is aan de dominante kaprichting.

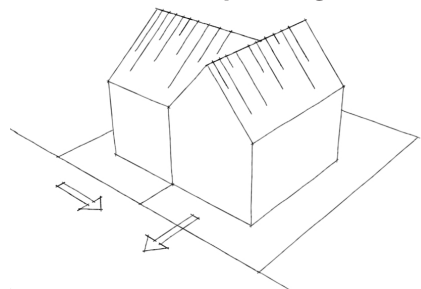
Eventuele dakkapellen mogen het dakvlak niet verstoren; dakkapellen vormen een sterk horizontaal element in het dakvlak, met een platte afdekking. Zonnepalen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dak.

Detaillering

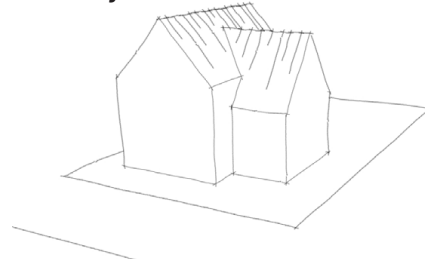
Voor een levendig straatbeeld dient differentiatie aangebracht te worden in detaillering. De gevel wordt verlevendigd door toepassing van plasticiteit.

KAPRICHTINGEN

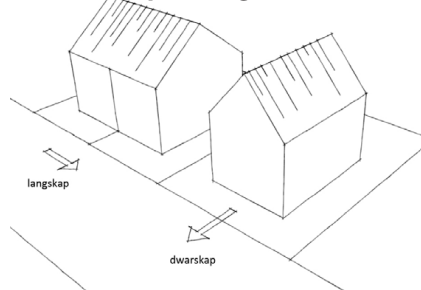
Gecombineerde kaprichting



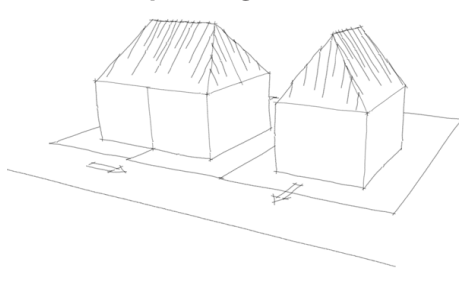
Samengestelde kap: 1 duidelijk hoofddak



zadeldak kaprichting



schilddak kaprichting



3.5 ERFAFSCHIEDINGEN EN TERREININRICHTING

Voor de zijtuin geldt een regie voor de erfafscheiding voor de woningen die met een zijkant grenzen aan de openbare ruimte. Voorstel is groene erfafscheidingen uitgevoerd in bijvoorbeeld gaashekwerk met beplanting. De voortuin kan worden begrensd door een lage beukenhaag. Eventueel mogen erfafscheidingen gedeeltelijk bestaan uit metselwerk, dit dient vooraf afgestemd te worden met de welstandscommissie.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- de erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de sfeer van de openbare ruimte;
- er dient gezorgd te worden voor passend gebouwde architectonische oplossingen;
- de erfafscheidingen zijn geïntegreerd in de architectuur

Eventuele buitenunits van warmtepompen worden bij voorkeur op platte daken van garages of aanbouwen toegepast.

REFERENTIE ERFAFSCHIEDING





DEELGEBIED 1

‘De Buitenrand’

Algemeen

Het deelgebied ‘De Buitenrand’ is gericht op het buitengebied van Achtmaal. De bebouwing in dit deelgebied dient aan te sluiten op het landelijk gebied en de architectuur dient hierop aan te sluiten.

Oriëntatie

De woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat en daarmee ook richting het buitengebied. Met uitzondering van de woningen op de hoeken; deze woningen presenteren zich ook vanaf de zijgevels.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

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. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende elementen, zoals een schoorsteen.

Daken

Voor de daken geldt in overwegende mate een dwarskap in de vorm van een zadeldak of schilddak. Wolfseinden zijn uitgesloten. De kappen zijn gericht op het buitengebied. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een matte dakpan (geen glans) of in riet.

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen zoals baksteen en hout dienen als hoofdzaak in gevels te worden toegepast. De kozijnen zijn van hout, kunststof in HVL, aluminium of staal. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, grijs en licht- tot donkerbruin. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking is ook mogelijk in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere 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.

Detailering

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

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET





DEELGEBIED 2

'Het Binnengebied'

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 woningen presenteren zich met de voorgevel richting de straat. Met uitzondering van de hoekwoningen. Deze woningen presenteren zich in twee zijden gericht in het openbaar gebied.

Massa en vorm

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw.

Gevels

De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. Aan de eindgevels op straathoeken wordt extra aandacht besteed. Voorgevels kunnen worden voorzien van schaalverkleinende, elementen zoals een erker of schoorsteen.

Daken

De kap van de woningen kan variëren van een langs- of dwarskap in de vorm van een zadeldak of schilddak. Wolfseinden zijn uitgesloten. De kappen zijn gericht op

de woonstraat. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn plat of zijn voorzien van een kap waarvan de vorm is afgeleid van het hoofdgebouw. De daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, mat uitgevoerd (niet glanzend).

Materiaalgebruik

De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen. Ondergeschikte geveldelen kunnen uitgevoerd worden in ander materiaal zoals hout. De kozijnen zijn van hout of kunststof (met verdiept profiel) of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering. Het materiaal van aan-, uit-, en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw. Accenten zoals dakkapellen kunnen in zink worden uitgevoerd.

Kleurgebruik

Het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in de kleuren: aardegeel, rood, paars en donkergrijs. Keimwerk of vergelijkbare gevelafwerking is ook mogelijk in de kleuren wit of grijs. De kozijnen zijn als lichte of donkere 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, lijsten om de voordeur, dak overstekken en/of dakkapellen.

MATERIALEN EN KLEUREN PALLET

