

Beeldkwaliteit

Laar-Parkstraat - Nistelrode

1 Beeldkwaliteit

Het voorstel met betrekking tot beeldkwaliteit is over het algemeen niet vrijblijvend. Ze komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.

De ligging van het plangebied aan de rand van het centrum van Nistelrode, vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Er dient invloed uitgeoefend te worden op de uitstraling, kwaliteit en samenhang van de architectuur van de gebouwen en de (openbare) ruimte.

1.1 Stedenbouwkundig plan

De locatie is gelegen in de oksel van Laar en Parkstraat. Het Laar is een historisch bebouwingslint dat Nistelrode van noord naar zuid doorkruist. Het vormt het 'centrum'-lint van het dorp door de vele voorzieningen die er aan gelegen zijn. De Parkstraat is een zijstraat van de Laar. Het is een straatje met een kleinschalig groen karakter.

Op de locatie is bedrijfsbebouwing en woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing zal gesloopt worden om ruimte te maken voor de nieuwe ontwikkeling.

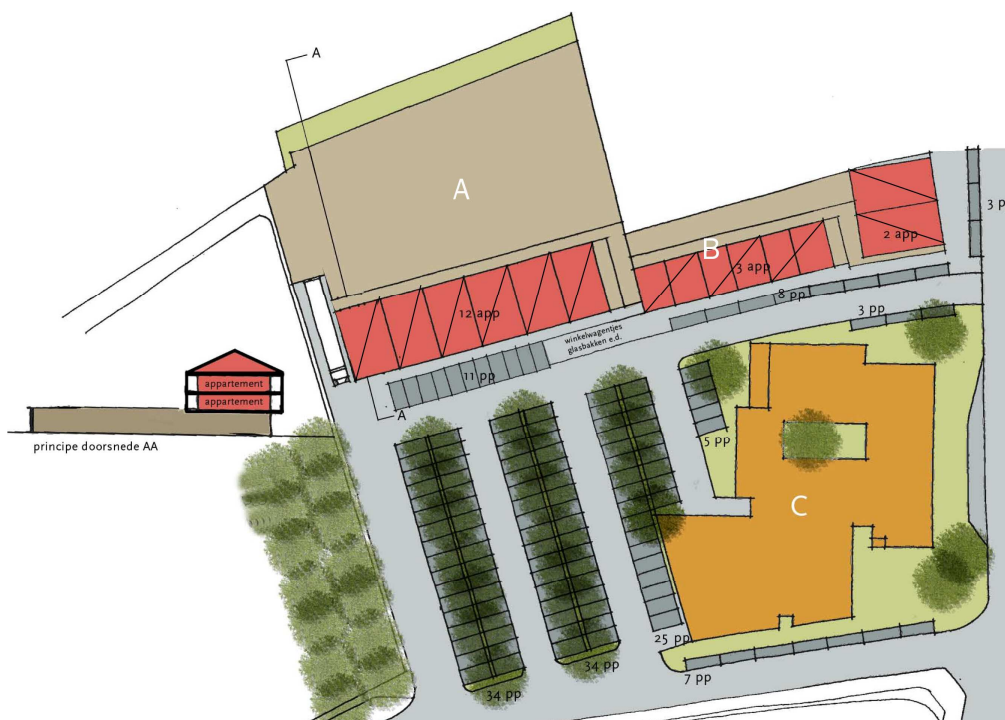


Huidige situatie, ligging plangebied in Nistelrode

In het stedenbouwkundig plan wordt aan de noordzijde van het perceel een bebouwingswand gesitueerd. Op de begane grond wordt een plint met een supermarkt (A) en commerciële ruimten (B) gesitueerd. Daarboven appartementen (rood).

De hoogte van de bebouwing varieert. Het middelste en het oostelijke blok hebben een hoogte van één laag met een kap op commerciële ruimten. Het westelijke blok twee lagen met een kap op commerciële ruimten. Het nieuwe gebouw richt zich zowel op het historische lint het Laar als het nieuwe parkeerplein aan de Parkstraat met het verbindende straatje naar het Laar. Het gebouw is opgedeeld in drie segmenten, een kop aan het Laar, een middenstuk aan het verbindende straatje en een hoger deel aan het parkeerplein.

Samen vormen de drie segmenten één wand naar de omgeving. De oostelijke hoek van het nieuwe parkeerplein wordt ingevuld met het nieuwe cultureel centrum (C). Dit gebouw valt buiten deze beeldkwaliteitparagraaf.



Massastudie Parkstraat Nistelrode, Stedenbouwkundige Overzichtskaat.
Architectenbureau De Twee Snoeken

1.2 Beeldkwaliteit bebouwing

De ontwikkeling sluit zowel aan op de Lintbebouwing aan het Laar (verschillende bebouwingstypes/massa's en architectuurstijlen) als het achtergelegen her te ontwikkelen terrein. Voor de ontwikkeling wordt één beeldkwaliteit voorgeschreven. Er wordt in beeldkwaliteit geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende segmenten. Het architectuurbeeld van het geheel vormt een eenheid. Binnen deze eenheid zijn wel verschillen aanwezig.

De drie segmenten zijn individueel herkenbaar bv middels een verschillend kleur- of materiaalgebruik of een andere indeling van de gevel, maar hebben wel een verwantschap.

De massaopbouw (kap en gevel) van de drie segmenten is helder, duidelijk herkenbaar en uitgangspunt. Daarbinnen zijn verbijzonderingen mogelijk middels gevelopeningen (bv ramen, loggia's) of accenten (bv dakkapellen, balkons, overkapping/luifel boven commerciële ruimtes). Deze verbijzonderingen zijn altijd ondergeschikt aan het basisbeeld van volume met een kap. Balkons mogen maar incidenteel voorkomen. Indien toegepast mogen ze voor een deel uitsteken en bieden ze een meerwaarde aan het architectonische ontwerp.

De stijl van de architectuur is ingetogen en traditioneel. Het sluit aan op het dorpse karakter van de locatie. Hedendaagse bouwtechnieken geven er een eigentijdse twist aan. De stijl is niet historiserend.

Samenvattend leidt dit tot de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- Stijl architectuur is traditioneel, niet historiserend.
- Detaillering: zorgvuldig en eigentijds.
- Verschillende dakvormen en dak beëindigingen zijn mogelijk, mits bescheiden vorm gegeven.
- Er is sprake van een verticale geleding.
- In het gevelbeeld vormen de commerciële plint en de appartementen één geheel.
- Seriematige herhalingen over het hele gevelbeeld worden voorkomen. Subtiele verschillen hebben de voorkeur.
- Gevelopeningen en (uitstekende) accenten zijn in harmonie met het totaalbeeld van de gevel.
- Balkons mogen maar incidenteel voorkomen. Indien toegepast mogen ze voor een deel uitsteken en bieden ze een meerwaarde aan het architectonische ontwerp.
- Blinde gevels naar het openbare gebied zijn niet toegestaan.
- Materiaal en kleur gevels en gevelopeningen: baksteen (spectrum rood/bruin/mangaan), accenten in stucwerk of gekeimd (wittinten) of bv hout. Kozijnen bij voorkeur van hout.
- Materiaal en kleur daken: antraciet gekleurde dakpannen, leien of zink. Geen geplazuurde dakpannen.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld van de kap.
-



Referentiebeelden commerciële plint met appartementen

1.3 Welstandstabel

Niveau (1,2 of 3)	Beoordelingsaspecten	Omschrijving	Toetsing Streng, kritisch, licht, vrij
hoofdaspecten	Type bebouwing	Appartementen en winkels	streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Rooilijn positie, op openbare ruimte gericht	streng
	massaopbouw	Herkenbaar basisvolume basis met kap Goothoogte 11,5 / 8,5 m Nokhoogte 15,5 / 12,5 m	streng
	Gevelopbouw	Basisvolume met gevelopeningen, of frontconstructie (veranda-achtig) in lichte vorm of dominant.	streng
	Kappen	Verschillende dakvormen en dakbeëindigingen mogelijk. Mits bescheiden vormgegeven.	kritisch
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Traditioneel, baksteen, stucwerk, gekeimd, hout, glas, dakvlakken pannendaken niet glimmend, leien, zink.	kritisch
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Kleur schakering; rood/bruin, mangaan. Accenten in wit. Dakvlakken: grijs	kritisch
deelaspecten	Samenstelling massa	Geleding in volume Begane grond commerciële ruimte Opbouw appartementen Uitstekende delen komen niet of beperkt voor.	kritisch
	Gevelindeling	Relatie tussen commerciële plint en opbouw. Verticaal beeld.	kritisch
	Plasticiteit gevel	Bescheiden	licht
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout	licht
	Kleurgebruik (onderdelen)	Geen harde primaire kleuren Wit is mogelijk.	licht
	Detailering	Eenvoudig. Bij toepassing frontbebouwing, keuze vrijheid in detailering, onderdeel van het architectonisch concept.	kritisch
specifieke aspecten	Hoeksituaties	Tweezijdige oriëntatie, gevelopeningen in de zijgevel.	streng
	Dakbeëindiging	Sobere afwerking	kritisch
	Overkappingen/luifels	In harmonie met het totaalbeeld	streng

In opdracht van: Gemeente Bernheze

Documentnummer: NOT01-BER00049-01C

Datum: 24 januari 2011

Opgesteld door: Croonen Adviseurs