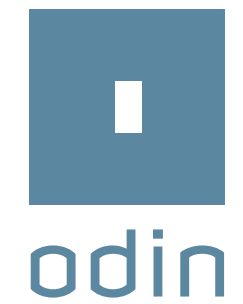
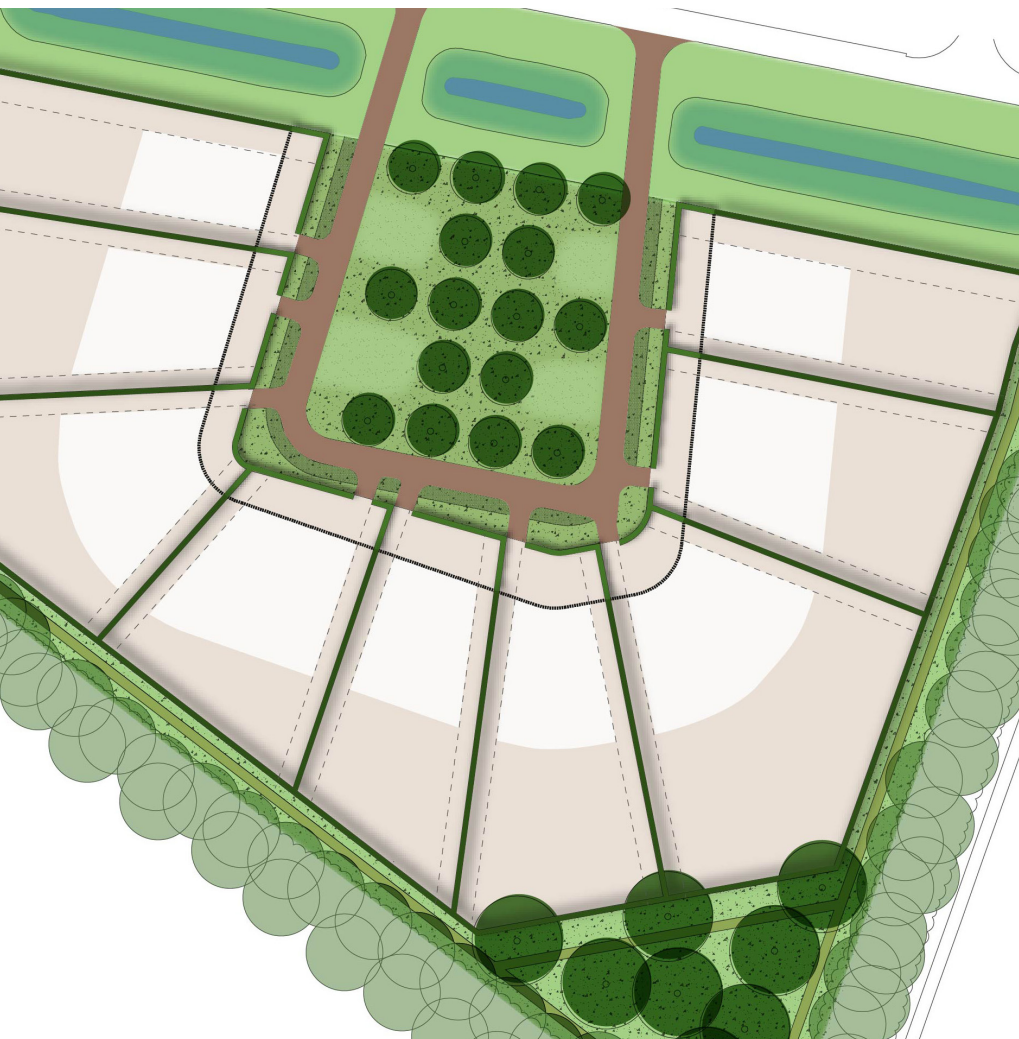


BUITENPLAATS NAGTEGAEL

BEELDKWALITEITSPLAN



LANDSCHAPSONTWERPERS



ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS

TEAM

Ronald Koerhuis
Maureen Fiat

ONS ADRES

info@odinlandschap.nl
www.odinlandschap.nl

PROJECT

0681C

DATUM

25 juli 2023

PROJECTINFO

PROJECTOMSCHRIJVING

BKP Nagtegael Beilen

OPDRACHTGEVER

Nagtegael BV
E. Pijffers

COÖRDINEREND ARCHITECT

Wim van Dijk
dedijken@planet.nl

PROJECTLOCATIE

Beilen

INHOUD

1. Stedenbouwkundige opzet Buitenplaats Nagtegael

2. Beeldkwaliteitsplan

Bebouwing

Erfafscheidingen

Verhardingen

3. Inrichting openbare ruimte

Middenterrein

Collectieve groenzone

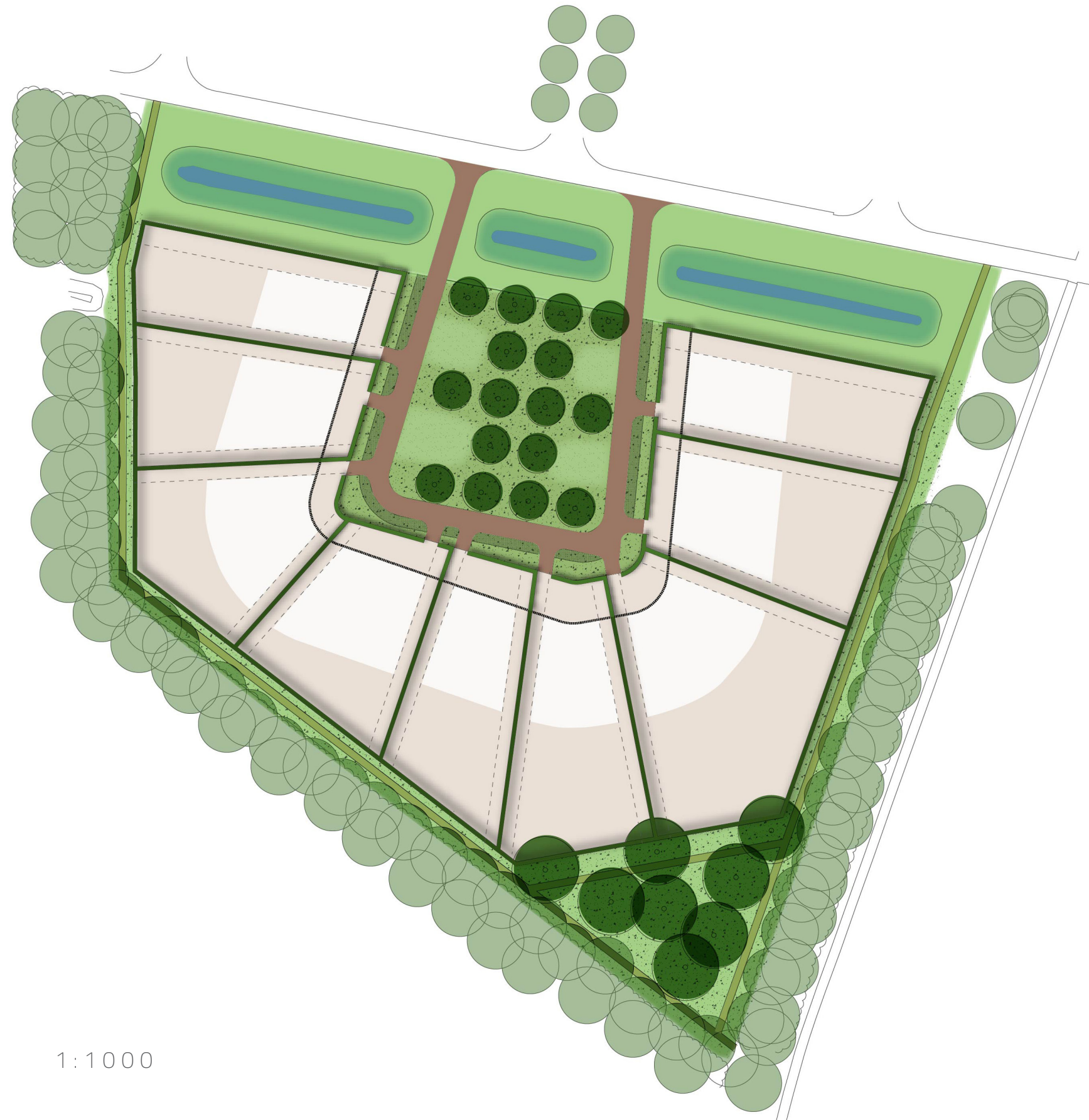




HUDIGE SITUATIE NAGTEGAEI BEILEN



1. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET BUITENPLAATS NAGTEGAEL



Met de zuidrand van het plan Nagtegaal krijgt de afronding van het plan en de overgang naar het landschap gestalte. In het verlengde van een van de belangrijke "assen" van het plan: de Ereprijslaan, dringt zich, d.m.v. een "uitstulping" van het plangebied, de bebouwing in het landschap. Hier is een zorgvuldige overgang noodzakelijk. Er wordt een ruime, deels aanwezige, groene inkadering gemaakt, waarin ook wandelpaden zijn opgenomen.

Als stedenbouwkundig thema is gekozen voor een groene, brinkachtige ruimte waaraan de gebouwen zijn gesitueerd. Deze gebouwen vormen samen met het groen een sterk samenhangend ensemble. Onderlinge afstemming van de bebouwing d.m.v. hoofdvormen, gevelontwerp, kleur en materiaalgebruik zijn belangrijk.

1:1000



2. B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

B E B O U W I N G

Karakteristiek

- Als referentie dienen de villa's uit de 20'ér en 30'ér jaren
- Kleur- en materiaal onder regie van de coördinerend architect, in overeenstemming met de overige woningen.
- De woningen dienen met de voorgevel naar de weg georiënteerd te zijn. In het geval van een hoekkavel heeft de woning twee voorgevels en zijn beide op de weg georiënteerd.

Architectuur

- Royale dakoverstekken, minimaal 0,5 meter;
- Verbijzondering van de entreepartij;
- Bijzondere kozijnvormen, plaatsing en/of details.
- Fraaie metselwerkdetailleringen met rollagen, afwijkend voegwerk e.d.;
- Goed vormgegeven dakranden, lijsten en boeiboorden afgewerkt met een zinken kraal;
- Forse houtafmetingen voor kozijnen- ramen (90x114mm²), eventueel naar binnen draaiend.
- Bij hoekwoningen verhoogde hoekaccenten toepassen en woning als met twee voorgevels beschouwen.
- Platte daken en gesegmenteerde erkers zijn niet toegestaan. In overleg met de coördinerend architect zijn platte daken als terras mogelijk voor wat betreft het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen passen bij de architectuur van de woning
- Variatie in architectuur is uitgangspunt, dus géén herhaling van architectuur

Materiaal en kleurgebruik

- Er dient te worden gestreefd naar afstemming met de verdere bouwplannen qua kleurstelling en materiaaltoepassingen. Dit onder regie van de coördinerend architect.
- Baksteen gevel, rood/bruin genuanceerd, conform bestaande woningen.
- Rollagen boven gevelopeningen.
- Trasraam antraciet, conform bestaande woningen.
- Onderdorpels uit keramisch materiaal of metselwerk.
- Voegwerk: Schaduwoeg, verdiepte voeg.
- Voegkleur: Fabrikant Beamix type 374 of gelijkwaardig.
- Dakpan: keramische pan, bijvoorbeeld Limburg plus of OVH blauwgrijs of zwart
- Houtwerk: wit RAL 9001 / voordeur en garagedeur grachtengroen RAL 6009, alle overige draaiende delen wit RAL 9001 of grachtengroen RAL 6009.
- Dakgoten, kralen en regenpijpen: zink.
- (Aluminium) daktrimmen, betonwerk in de gevels en kunststof kozijnen zijn uitgesloten.
- Een gecombineerde doorvoer van afvoerkanalen of plaatsing van de afvoerkanalen in het dakvlak aan de achterzijde van de woning is vereist.
- Indien er ventilatieroosters / zonnepanelen worden toegepast dienen deze in de achtergevel van de woning worden geplaatst.

In afwijking van bovenstaande is het toegestaan om moderne en duurzame materialen toe te passen. Ze mogen toegepast worden, mits er sprake is van hoogwaardige kwaliteit en de uitstraling passend is binnen het gewenste tijdsbeeld (jaren-30 uitstraling). Uitgangspunt hierbij is, dat de afmetingen en profilering vergelijkbaar zijn met de traditionele materialen. Voorafgaand aan planontwikkeling moet een monster ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Uitgangspunt blijft ook bij de keuze van nieuwe toe te passen materialen de hoogwaardige kwaliteit van de architectuur in het gevraagde tijdsbeeld.

Dakvorm, hoogte, afmetingen en rooilijn.

- Hoofdmassa; Dwarskap, langskap, villakap
- 1 Bouwlaag + kap hellingshoek tussen de 30 en 60 graden
- Gecombineerde dakvormen zijn toegestaan.
- Goothoogte; max. 3,50 m
- Max. hoogte 10,0 m
- Voorgevelrooilijn 6 m uit de perceelsgrens.

Garages: Kopers welke een garage onder maaiveldniveau willen bouwen, dienen de toeleidende hellingbanen geheel op privéterrein te situeren. Er dient een maximale hellingshoek van 1:5 aangehouden te worden.



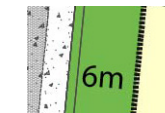
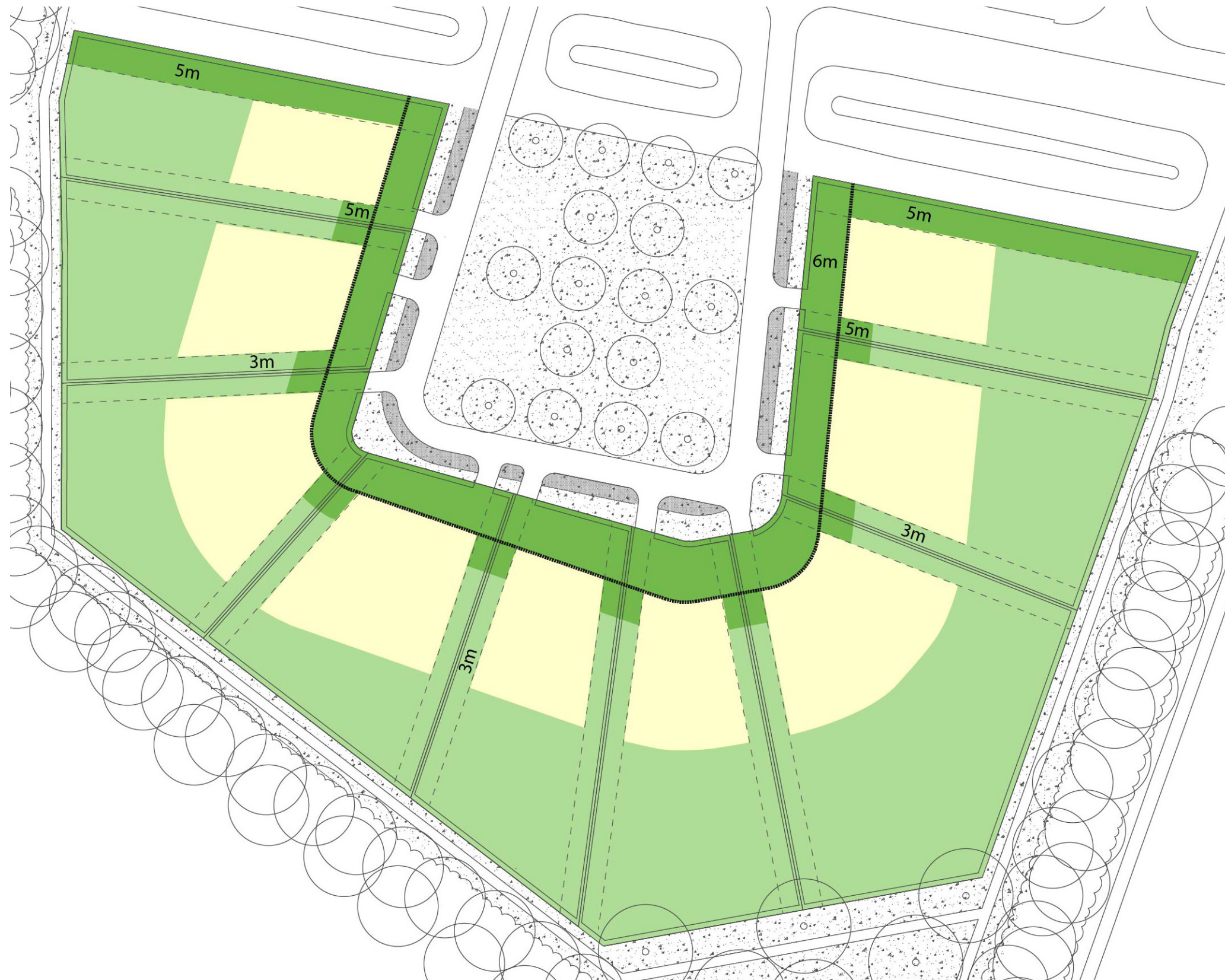
BEELDEN BEBOUWING



De referentiebeelden geven een sfeer, kwaliteit en karakteristiek weer van het gewenste beeld in het plan Nagtegael. Zij zijn dus geen exacte weergave van het verlangde in het plan Nagtegael. Het doel is door middel van deze foto's het verlangde woningbeeld weer te geven en niet om deze te kopiëren t.b.v. de ontwerpen voor de particuliere kavels.



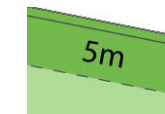
BESTEMMING EN MAATVOERING



Voorgevelrooilijn (6 m uit perceelsgrens)



Bouwvlak hoofdgebouw



Erf / tuin bijgebouwen niet toegestaan
(5 m uit voorgevelrooilijn én 5 m uit
perceelsgrens twee 'hoekpercelen')



Erf / tuin bijgebouwen toegestaan



ERFAFSCHIEDINGEN

Alle particuliere 9 kavels in deze fase van plan Nagtegaal dienen te voldoen aan onderstaande richtlijnen met betrekking tot erfafscheidingen op de grens van openbaar- en privé-terrein en op erfafscheidingen tussen percelen onderling.

De richtlijnen zijn onderdeel van de koopovereenkomst en worden als kettingbeding opgenomen in de leveringsakte.

Voortuinen

Op de erfafscheidingen in de voortuinen worden hagen geplaatst. De haag zal in principe moeten bestaan uit een aaneengesloten gesnoeide beplanting. De hoogte moet minimaal 0.80 m, en maximaal 1.00 m zijn, bij een breedte van tenminste 0.50 m. Voor het gewenste uniforme straatbeeld is een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) het uitgangspunt voor de voortuinen én de zijtuinen van de twee hoekkavels (grenzend aan de watergang langs de Morgensterlaan). Bepaalde soorten zoals CONIFEREN en LAURIER passen bijvoorbeeld niet in dit beeld.

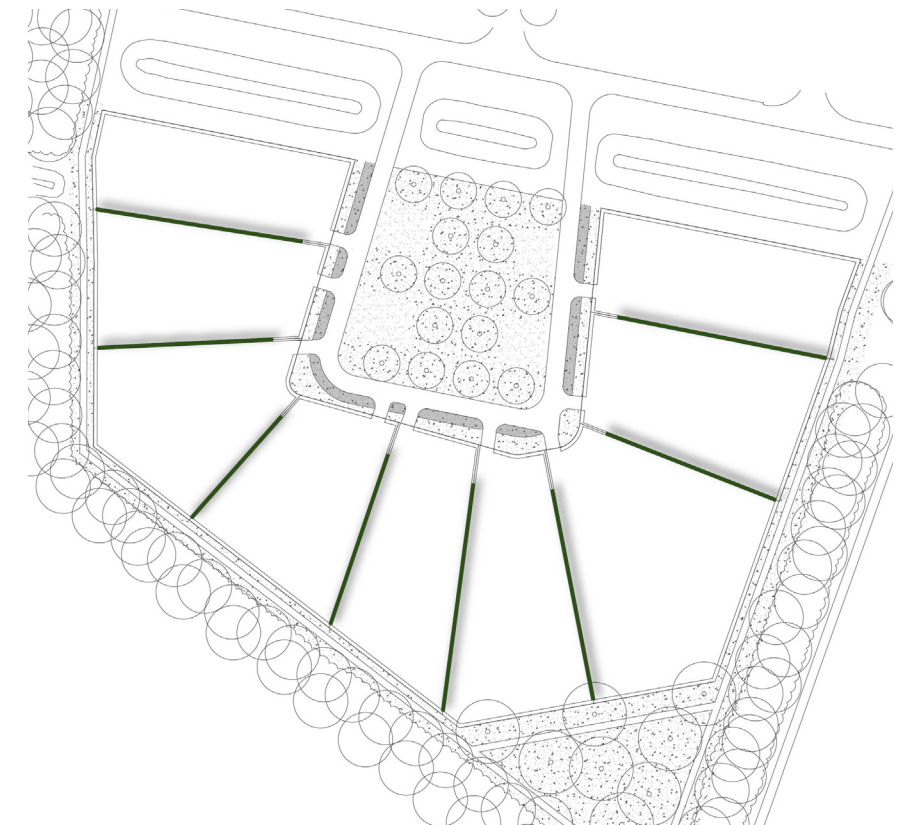
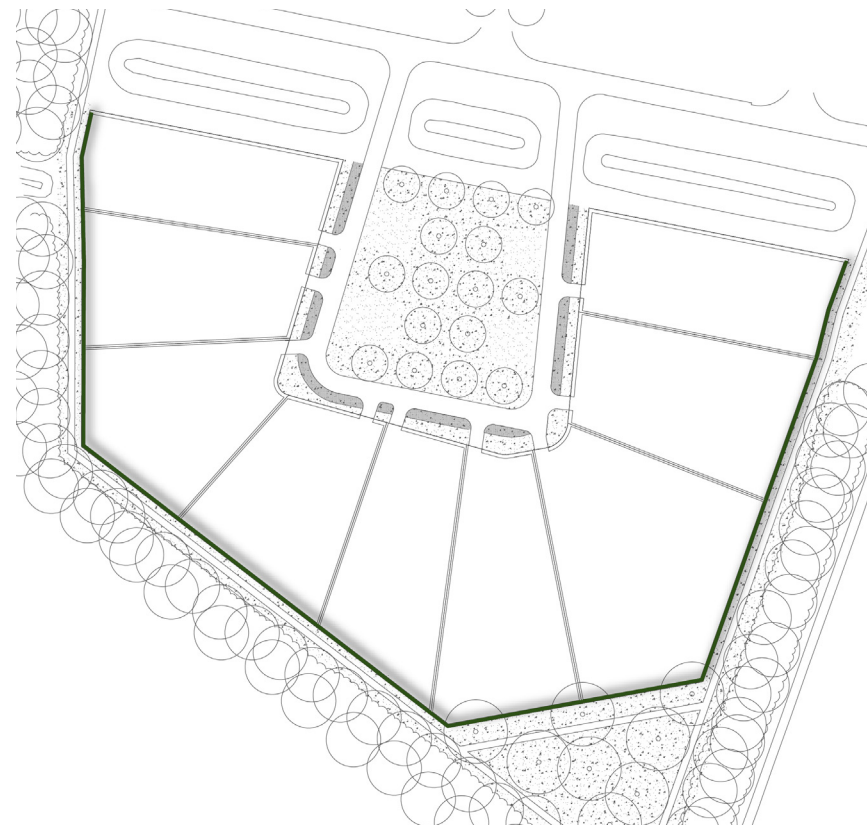
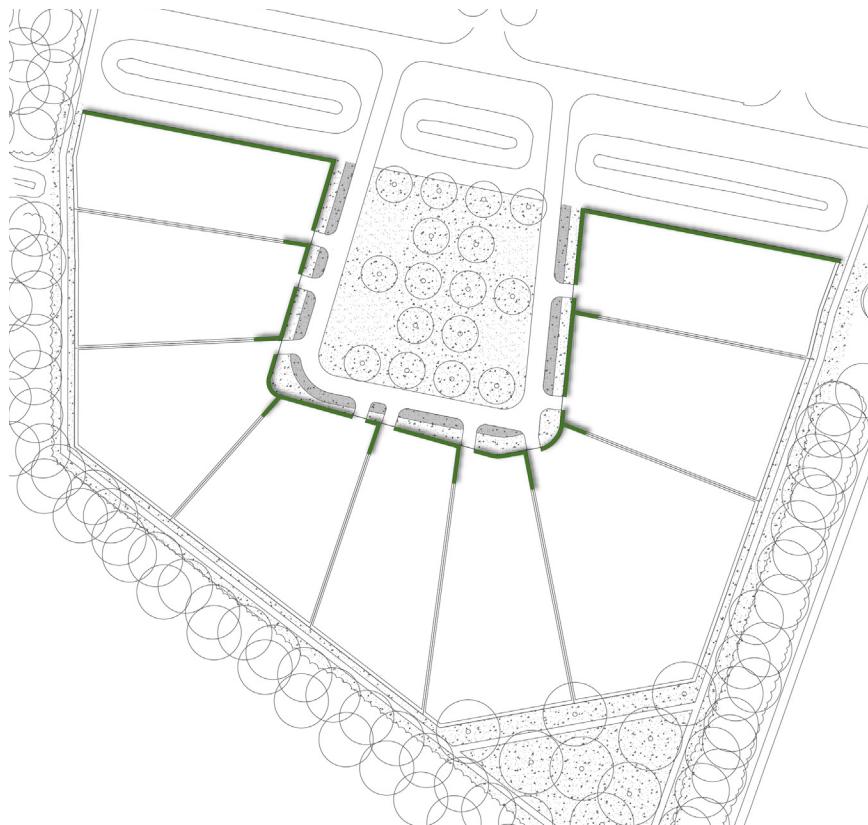
Achtertuinten

Achtertuinten van percelen die grenzen aan het openbaar gebied dienen een erfafscheiding in de vorm van een hoge haag te krijgen. De hoogte moet minimaal 1.60 m en maximaal 2.00 m zijn, bij een breedte van tenminste 0.80 m.

Beplantingssoorten als beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn zijn de toe te passen soorten voor het gewenste beeld langs de collectieve groenzone.

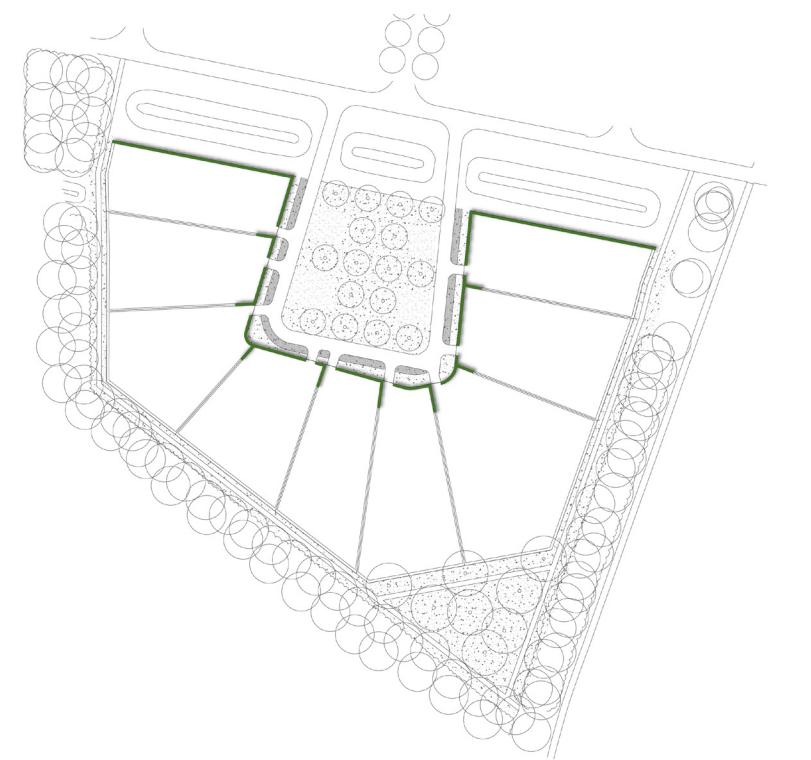
Zijtuinen

Zijtuinen van percelen die niet grenzen aan de openbare ruimte dienen ten alle tijde groen te zijn (zijnde beplanting), maar mogen bestaan uit groenblijvende beplantingssoorten. De hoogte is minimaal 1.60 m en maximaal 2.00 m.

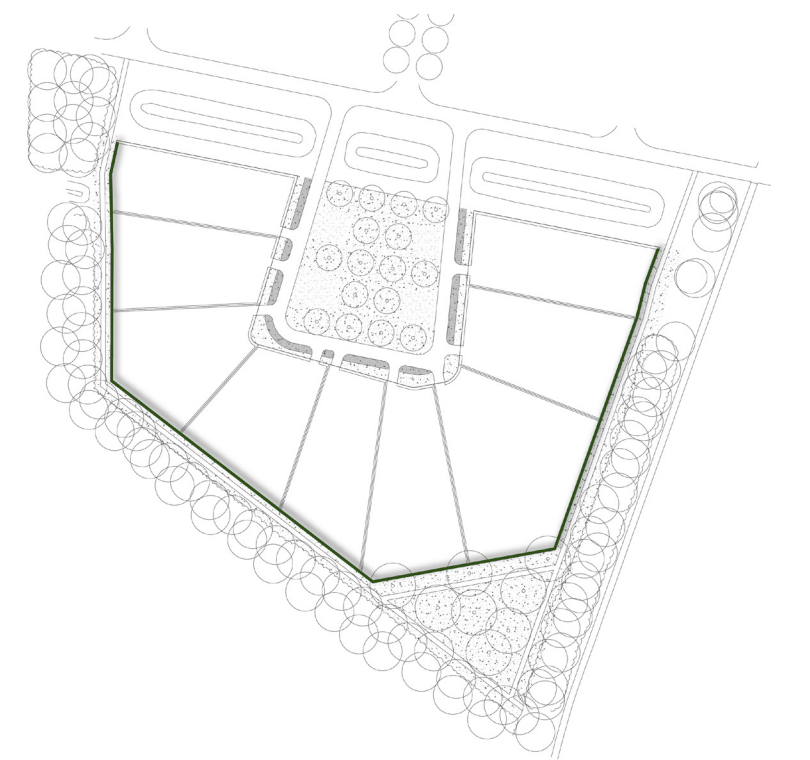


BEELDEN ERFAFSCHEIDINGEN

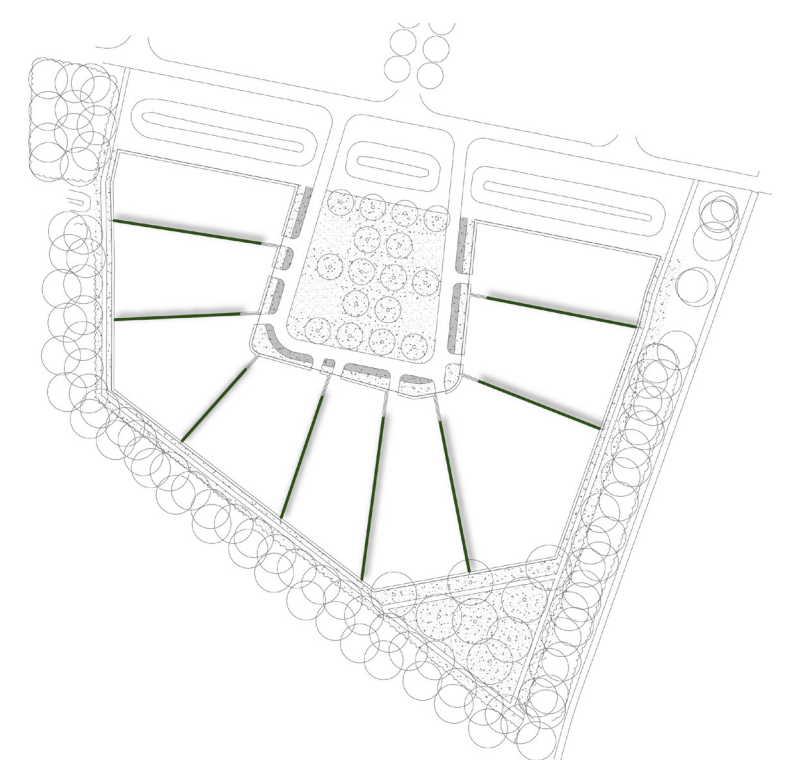
Voortuinen



Achtertuinen



Zijtuinen



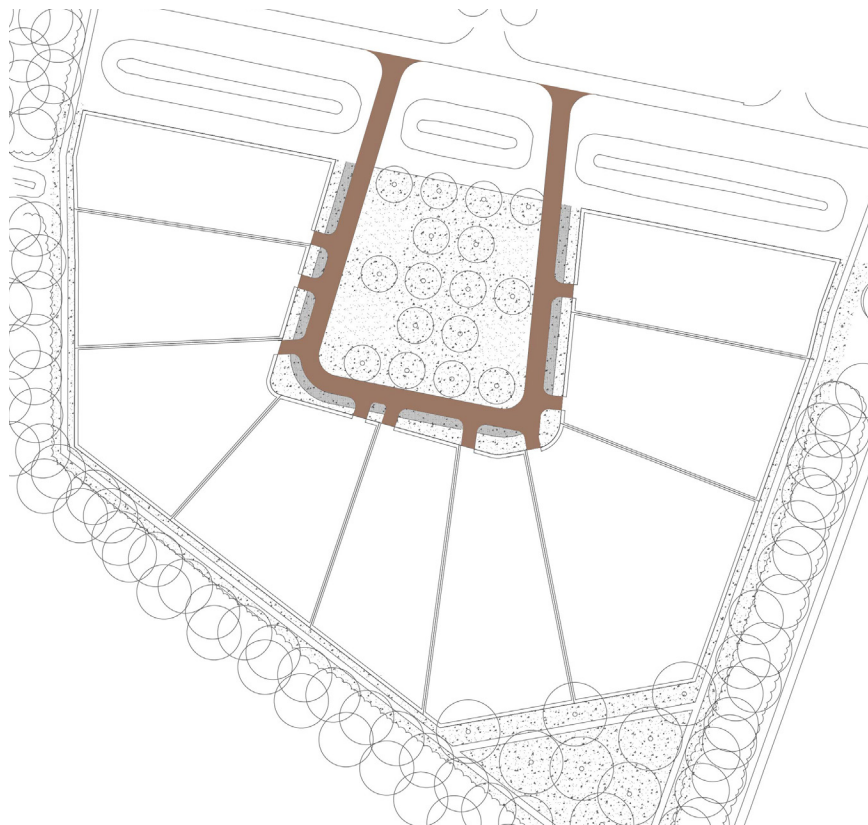
VERHARDINGEN

Voortuin

De bestrating in de voortuinen wordt zoveel mogelijk beperkt. Het verhardingsmateriaal bestaat bij voorkeur uit elementen verharding zoals klinkers, keien, of eventueel grind. Een eventueel aaneengesloten verharding van de inrit naar de garage mag max. 5.00 m. breed zijn, maar dient ter plaatse van de inrit gelijk te zijn (zie paragraaf inritten) (bij voorkeur rode gebakken klinkers, dikformaat 202x66x89mm, geen betonmateriaal of split). Overige verharding in de voortuin moet een openheid van minimaal 30% hebben, dat wil zeggen dat deze niet uit een geheel aaneengesloten (dicht) vlak mag bestaan.

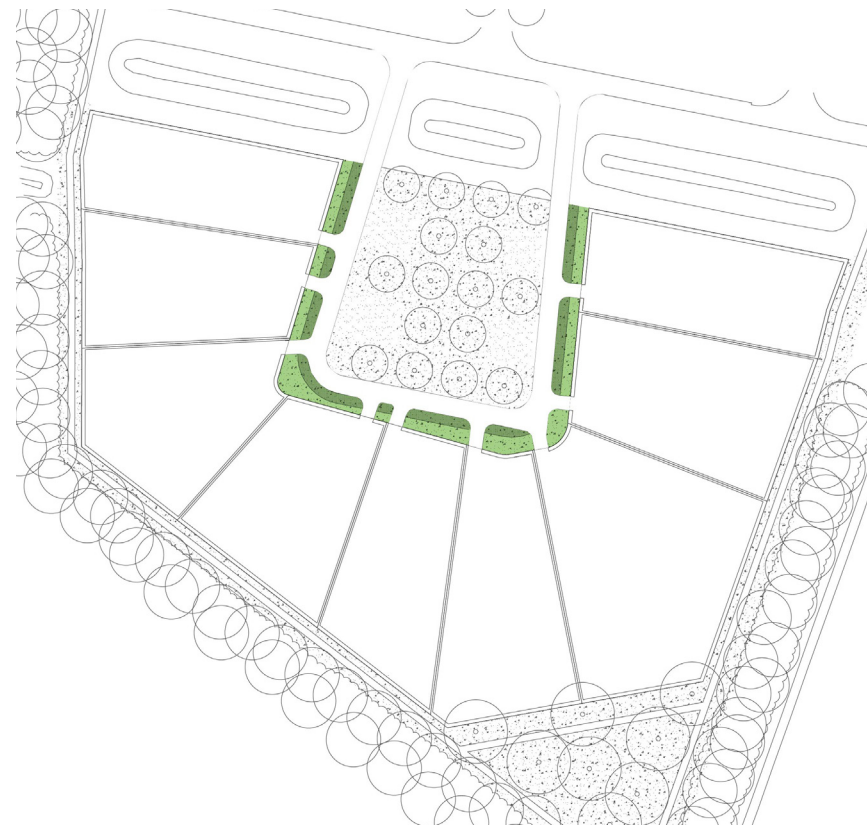
Inrit

Per kavel wordt maximaal één inrit, breedte 3m, vanaf de weg door het openbaar gebied naar de kavel aangelegd. De bestrating van de inrit behoort tot de inrichting van de openbare ruimte (en sluit aan bij de ontsluitingsweg) en wordt in opdracht van de planontwikkelaar aangelegd. Het materiaal bestaat uit rode gebakken klinkers, dikformaat 202x66x89mm.



Bermen

Voor de bermen houdt dat in dat deze worden ingericht en daarna door de gemeente zullen worden onderhouden. De inrichting vindt plaats conform het voorgestelde groenplan. Onderdeel van de bermen is een strook voor groen (bezoekers)parkeren. Deze zal worden vormgegeven middels een doorlopende strook, uitgevoerd in bij voorkeur een 'groene verharding'. Denk daarbij aan grasbeton of kunststof honingraat matten die stevigheid en een goede ondergrond bieden voor parkeren.

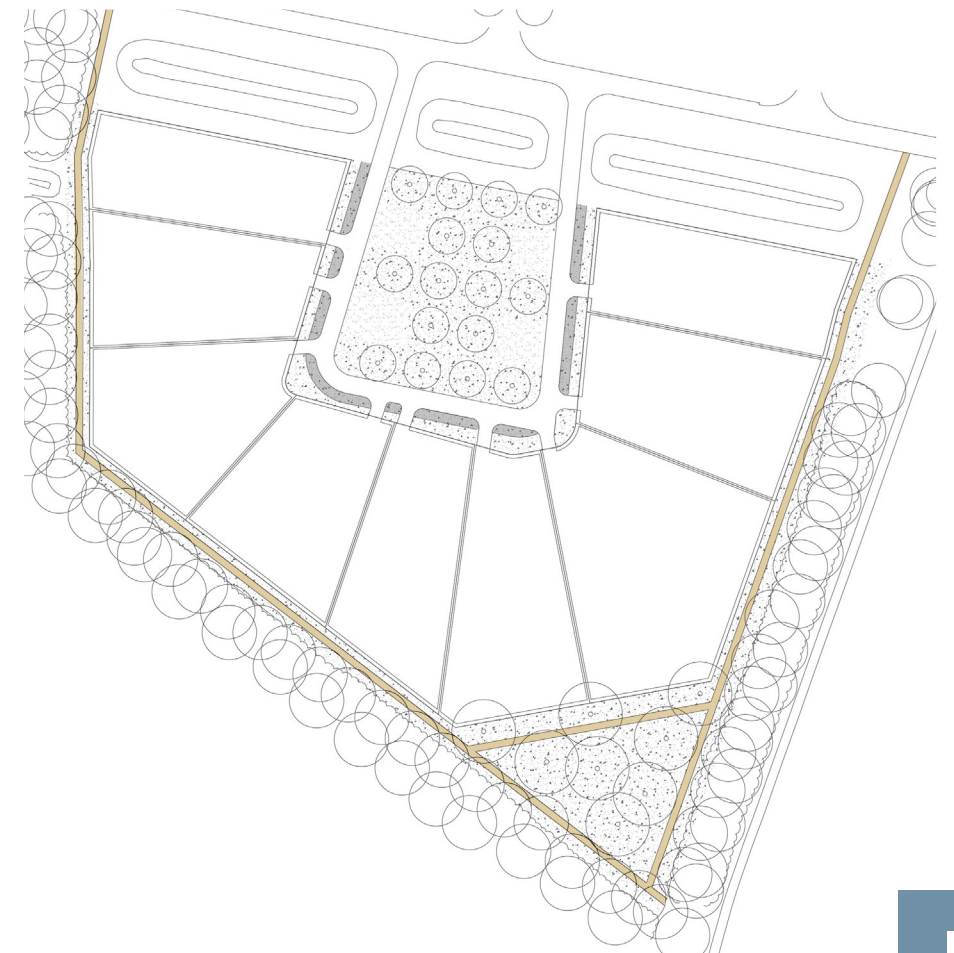


Wandelpad

Door een ruime collectieve zone van minimaal 5 meter rondom vrij te houden ontstaat een prettige wandelverbinding die ten allen tijde toegankelijk blijft. Het wandelpad is een 1.50 m breed pad, voorzien van halfverharding.

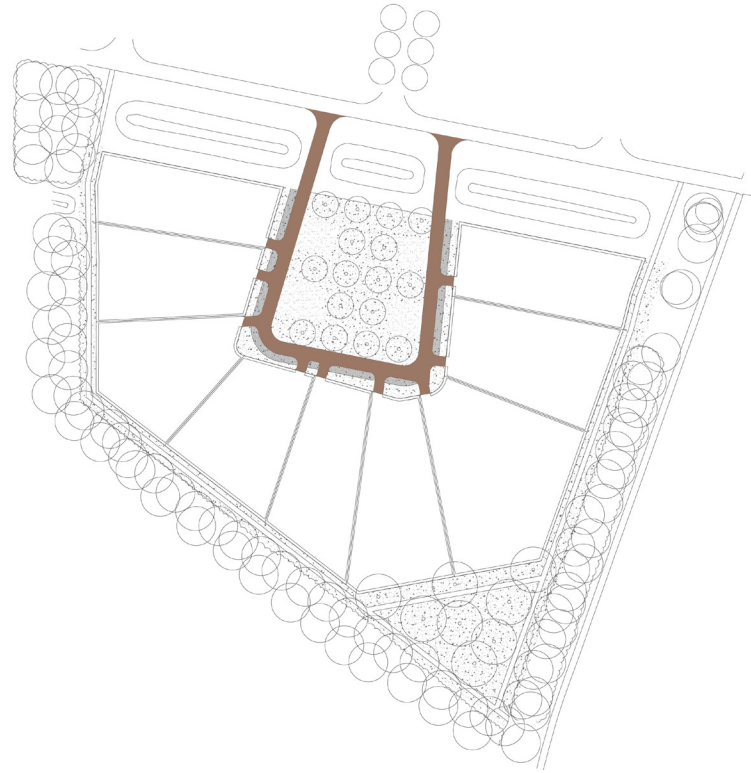
De groene driehoek aan de zuidzijde rijgt zich als een groene kraal aan het Nagtegaalenpad, dat als snoer achterlangs de woningen loopt. De groene kraal is voor iedereen toegankelijk en bestaat uit een plek met ruimte voor (fruit)bomen, maar ook voor spelen en ontmoeten en mogelijk een pluktuin. Door de driehoekige vorm ontstaat een prettige en overzichtelijke verbinding en aansluiting met de omgeving.

Door ook aan de oostzijde een vrijliggend pad te creëren tussen de kavels en de bestaande groenstructuur hebben wandelaars een eigen verbinding en zijn ze niet afhankelijk van het drukke fietspad.

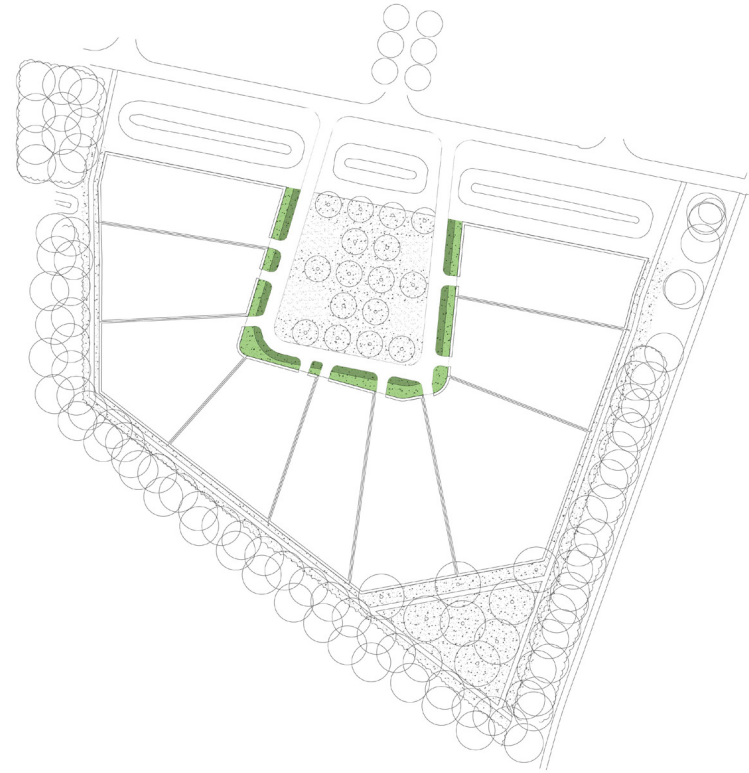


BEELDEN VERHARDINGEN

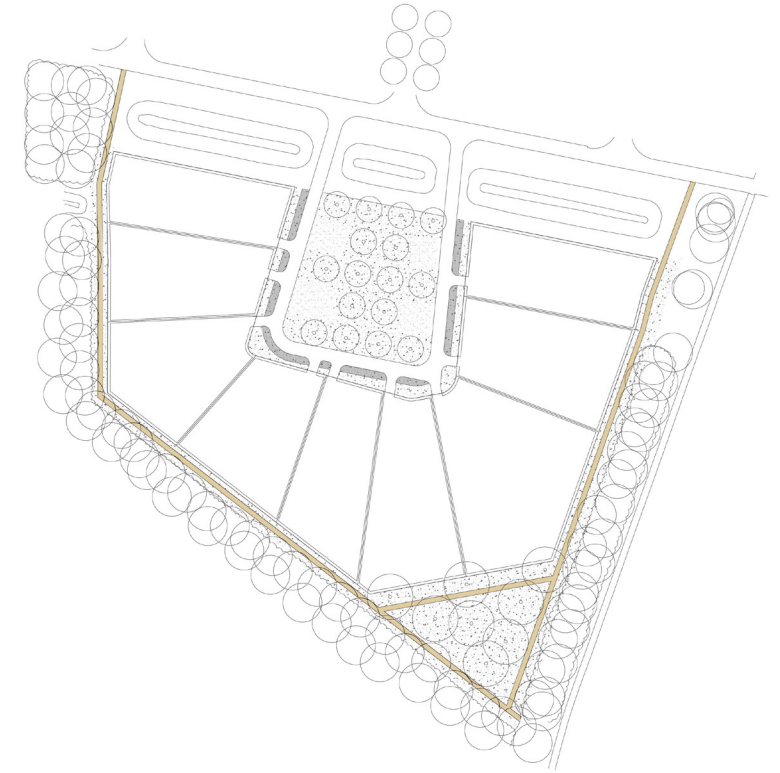
Inrit (en ontsluitingsweg)



Bermen

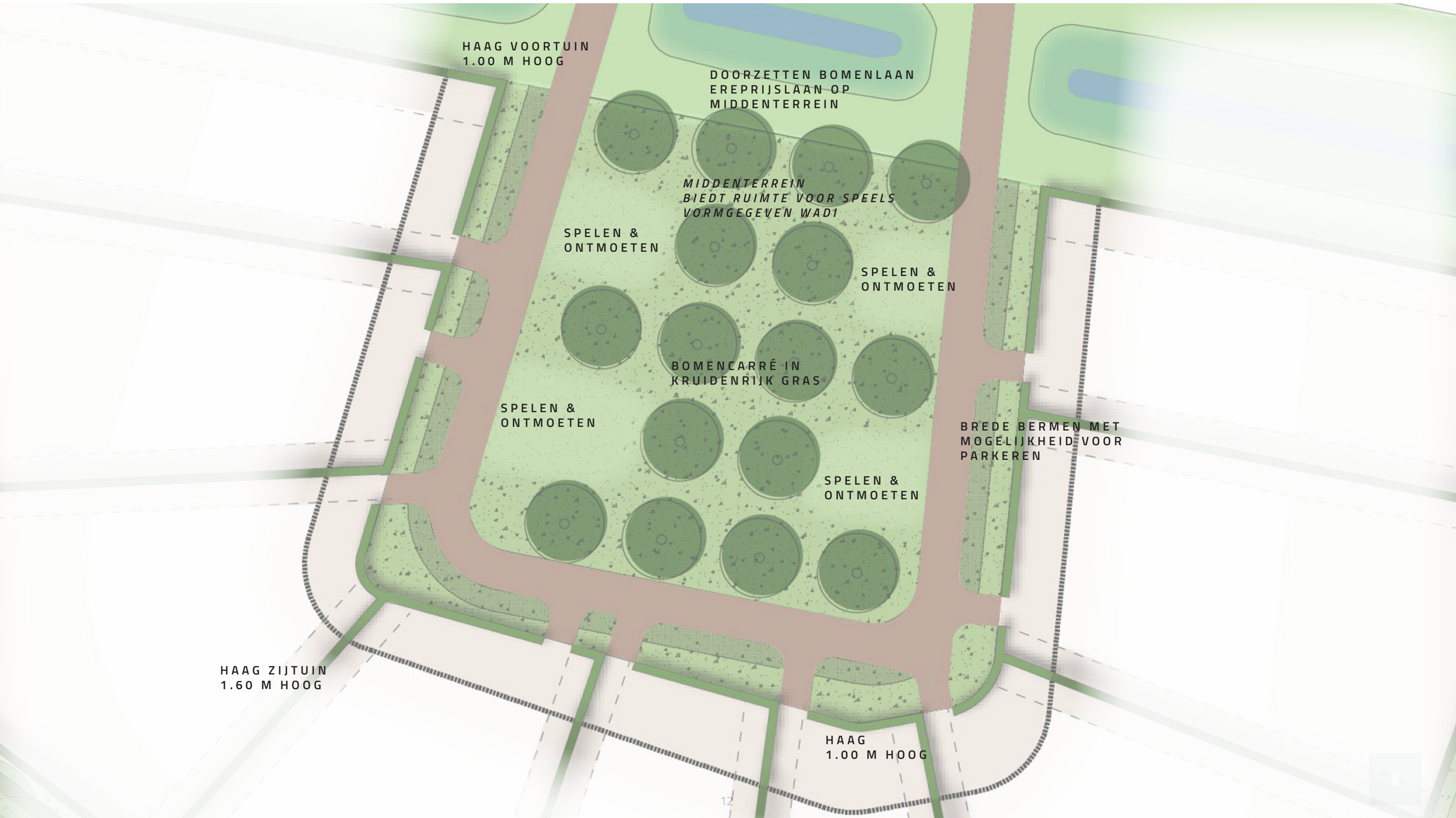


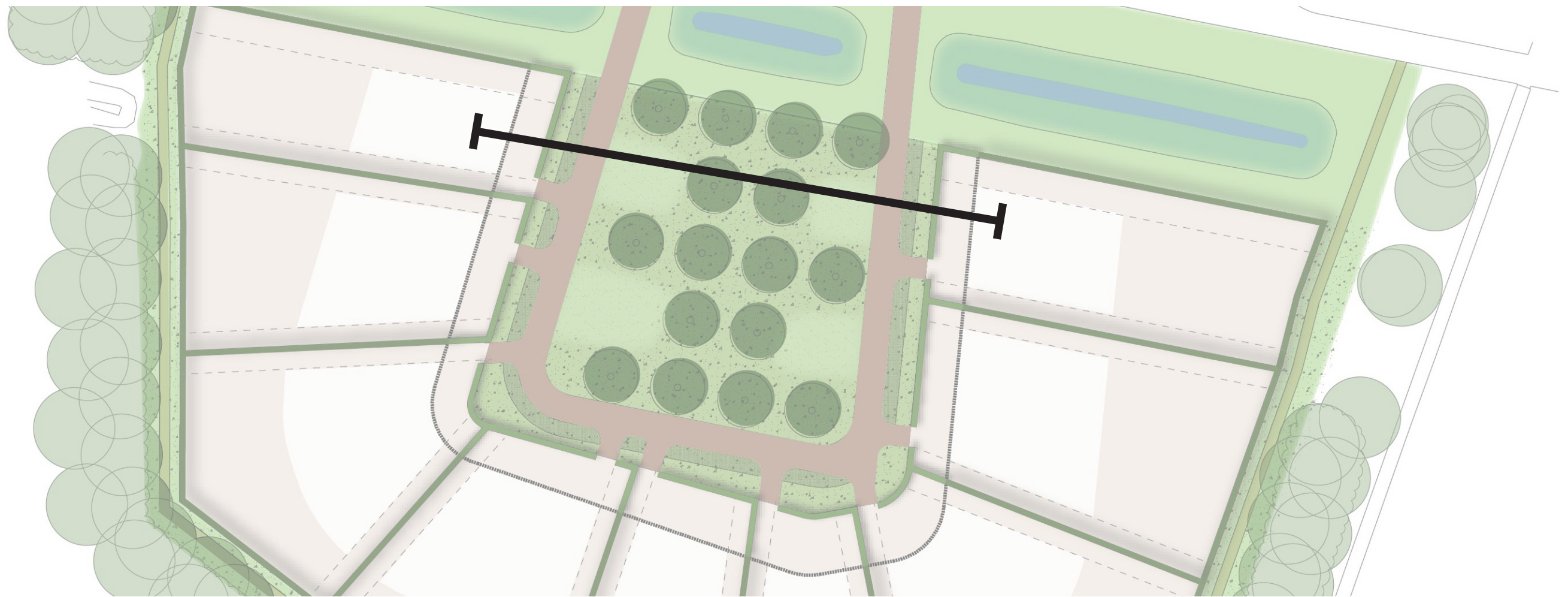
Wandelpad



3. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

MIDDENTERREIN





DWARSPROFIEL MIDDEN TERREIN



COLLECTIEVE GROENZONE

