
BEELDKWALITEITPLAN

MEESTER CAELERSSTRAAT TE KONINGSLUST

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 LIGGING PLANGEBIED	4
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	5
KONINGSLUST, FASE 1	5
3. VISIE EN REFERENTIEBEELDEN	6
3.1 ARCHITECTUUR	6
4. BEELDKWALITEIT	8
5. ERFAFSCHEIDINGEN	10
6. PARKEREN	13
7. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	14

1. INLEIDING

Voor de locatie Meester Caeliersstraat, de nieuwe uitbreiding aan de Noord-Westzijde van Koningslust, is het voor u liggende stedenbouwkundig plan gemaakt met bijbehorende richtlijnen voor de verdere uitwerking en architectuur van de afzonderlijke woningen.

HISTORIE

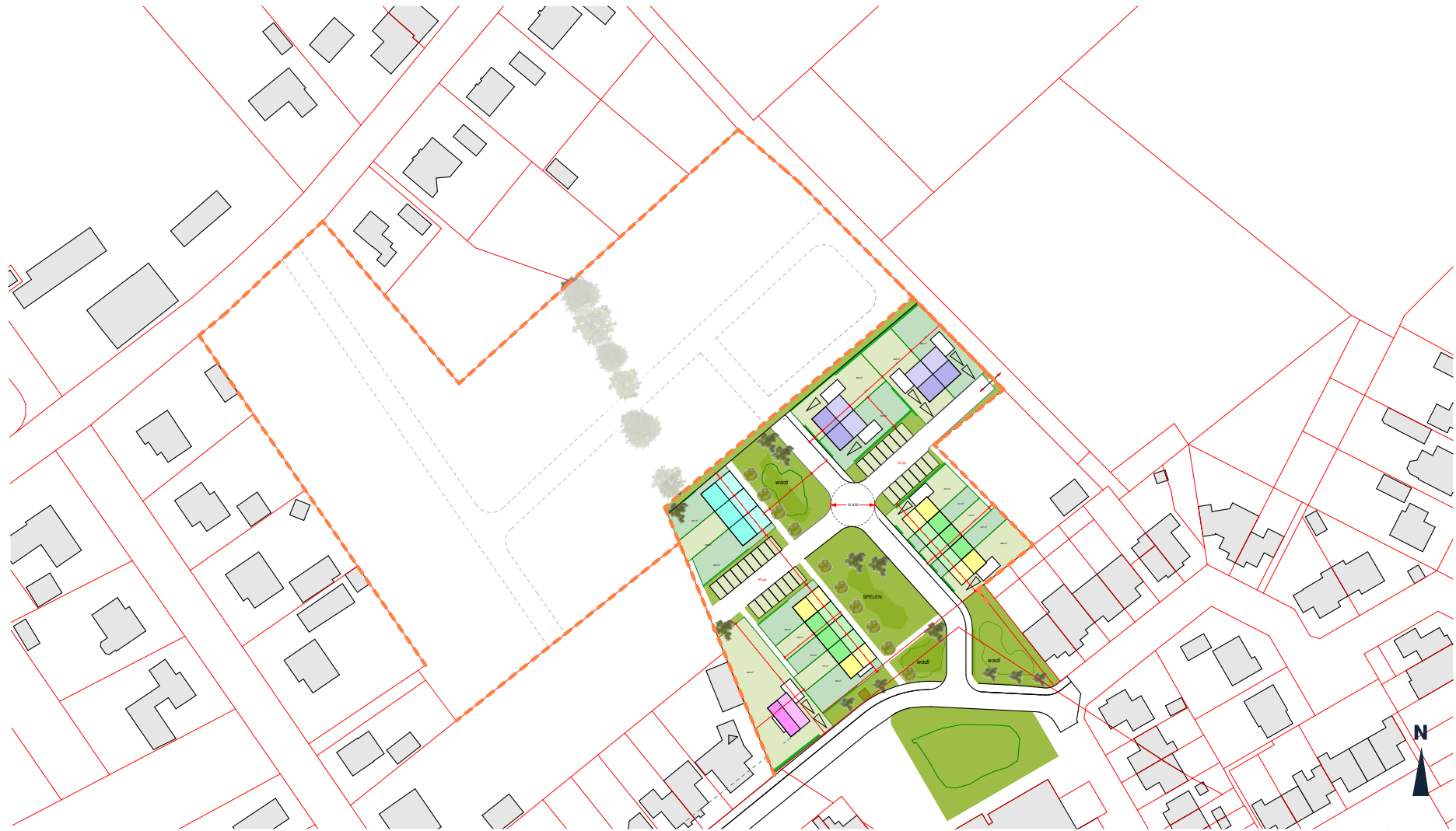


1.1 LIGGING PLANGEBIED



2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

KONINGSLUST, FASE 1



3. VISIE EN REFERENTIEBEELDEN

3.1 ARCHITECTUUR

De locatie is gelegen aan de rand van het dorp, gelegen langs de open plek tussen de bestaande woningen aan de Meester Caelerstraat en de Adriaansweg. Hier komt een kleinschalige uitbreiding met grondgebonden woningbouw in verschillende typen.

Vanuit de bestaande woningwijk vindt de ontsluiting plaats. Het hart wordt gevormd door een groene openbare ruimte centraal in het gebied en vormt de verbinding met het buitengebied. Hieraan zijn de meeste woningen gelegen. De centrale ligging aan de groenzone's en de zichtlijnen naar het landschap toe zijn belangrijke onderdelen van de verkaveling.

Op deze plek wordt nadrukkelijk de aansluiting gezocht met de dorpse sfeer van Koningslust. Uitgangspunt is dan ook een traditionele architectuur, waarbij qua sfeer en kleurgebruik de verbinding wordt gezocht met de bestaande woningen aan de Meester Caelerstraat. Hierdoor ontstaat een invulling die passend is bij de directe omgeving en in het groter geheel.



4. BEELDKWALITEIT

De architectuur is traditioneel. Baksteen architectuur met pannendaken. Gebruik makend van eenvoudige hoofdvormen, waarbij een accent middels een dwarskap of topgevel bij aaneengeschakelde woningen de hoofdvorm doorbreekt. Hierdoor ontstaat extra variatie en een dorpse schaal.

Het gebruik maken van ruime overstekken, uit getimmerde goten, een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een luxe uitstraling. De toepassing van architectonische elementen zoals als rollagen, erkers, kaders rondom voordeuren zorgen voor variatie.

Kleurgebruik is een donkere (keramische) dakpan. De gevelstenen zijn in aarde tinten in het rood – roodbruine spectrum. Kozijnen en draaiende delen zijn traditioneel wit. Tussen de verschillende blokken kunnen nuancering zijn in kleurgebruik.



THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Gevarieerde dorpse sfeer. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. • De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap. Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. • Bij rijwoningen wordt de toepassing van een topgevel aangemoedigd.
Bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none"> • Massa in één of twee bouwlagen met kap. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels/daken	<ul style="list-style-type: none"> • Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw. • Metselwerk in baksteen overwegend in aardse tinten in rood, roodbruine spectrum. Kadern of accenten in wit metselwerk zijn voorstelbaar. • Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Geveldetailering	<ul style="list-style-type: none"> • Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Deze erfafscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

5. ERFAFSCHEIDINGEN



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in Koningslust dan ook veel aandacht aan besteed. De overgang privé-openbaar in de voortuinen van alle woningen wordt middels lage groene hagen vormgegeven.

Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant. De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinten worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit kan middels hoge hagen en (gaas)hekwerken met groene beplanting (Hedera).

6. PARKEREN



Het parkeren vindt plaats in parkeerkofters tussen de woningen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een halfverharding of open bestrating en omzoomd door groene hagen. Hierdoor zijn de auto's grotendeels uit het zicht onttrokken.

7. BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

Een groene inrichting versterkt de biodiversiteit in de wijk en helpt daarnaast bij de uitdagingen van een veranderend klimaat. Zo zetten we in op een duurzame en toekomstbestendige woonwijk die aansluit op de natuur in het buitengebied.

WATER

In de groene zones komen wadi's, ze helpen mee om meer vocht in de bodem te krijgen en om het rioolstelsel te ontlasten bij hevige regenval. Door de wadi's aan te planten met bloemrijke beplanting bevorderen we tevens de biodiversiteit en krijgt de wijk een aantrekkelijkere uitstraling.

(HALF-) OPEN VERHARDING

Het streven is om het aandeel bestrating zoveel mogelijk te beperken. Op parkeerplaatsen kunnen half-verharding, groen en waterinfiltratie worden gecombineerd.

GROEN DAK

De platte daken kunnen worden voorzien van sedum, ze vormen een warmtebuffer, kunnen een teveel aan water opvangen en hebben een grote aantrekkingskracht op vogels en insecten.

GROEN STRUCTUREN

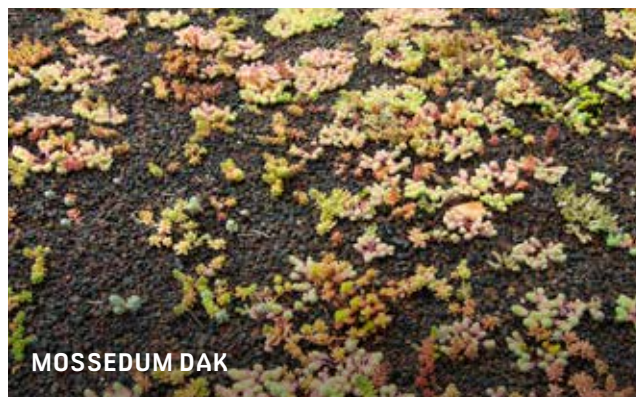
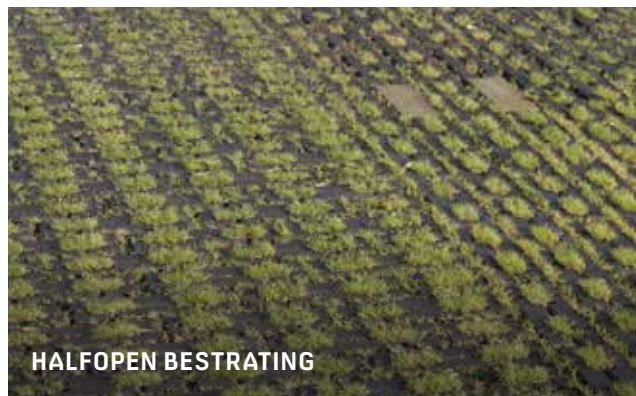
De juiste soorten keuze van bomen, struiken en vaste planten is essentieel om de biodiversiteit te vergroten, waterinfiltratie te bevorderen en hitte stres te voorkomen. Daarnaast willen we de groenstructuren onderling verbinden. Dit is in het landschapsplan (op soortenniveau) uitgewerkt.

NESTGELEGENHEID

Aan de gevels dienen nestgelegenheid voor insecten, vogels en vleermuizen aangebracht te worden.

DUURZAME VERLICHTING

Nachtelijke verlichting is belangrijk voor de veiligheid in de wijk. Deze verlichting dient duurzaam te zijn. Dit betekent dat hij energiezuinig is en dat hij nachtdieren zoals vleermuizen niet mag verstoren.



8. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

VERHARDING EN GROEN

- Rijwegen in gebakken klinkers en trottoir uitgevoerd in 30x30 tegels.
- Het parkeren wordt uitgevoerd in halfverharding.
- Erfafscheidingen uitgevoerd in groen.
- Centrale openbare ruimte als groen hart van de wijk; inrichting met speelplekken, wadi's en groen (e.e.a. verder uitgewerkt in het landschappelijk plan).



QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31(0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL