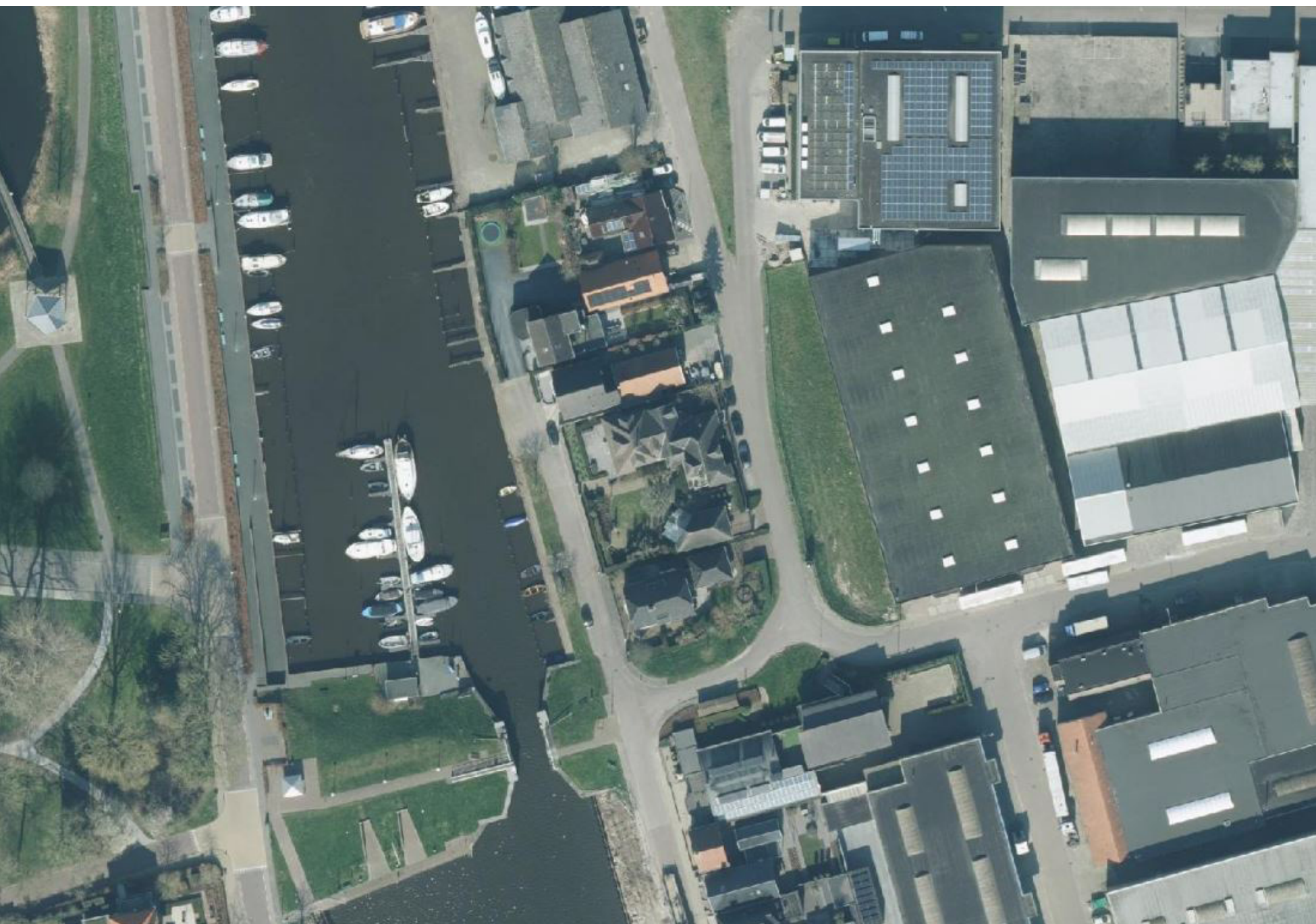


Beeldkwaliteitsplan Sasweg 1A te Genemuiden

I.o.v. familie Heutink

1. HUIDIGE SITUATIE



De ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Genemuiden op een markante locatie aan de Buitenhaven. In dit gebied geldt het hoogste niveau van welstandstoetsing. Bij de nieuwbouw wordt de kenmerkende stedenbouwkundige structuur en bestaande ruimtelijke/ architectonische kwaliteit geïnterpreteerd en gerespecteerd. Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd, waar de vergunningaanvraag aan getoetst zal worden.

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwing, die de oostelijke straatwand vormt van de Binnen- en Buitenhaven. De panden bevinden zich in een rooilijn en zijn georiënteerd op de haven. De te slopen woning in het plangebied vormt hierop een uitzondering. Het betreft een rijk gedetailleerd, samengesteld volume met een rijke siertuin richting het water. Hier is een gat ontstaan in de straatwand, Doordat de woning georiënteerd is op de Sasweg en de achtertuin zich aan de havenzijde bevindt, ontstaat hier een gat in de straatwand. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om het kenmerkende profiel en de oriëntatie op de Buitenhaven te herstellen

2. NIEUWE SITUATIE

Criteria situering en erfscheidingen

In de nieuwe situering wordt in basis aangesloten op de haaks op het water staande zadeldaken die kenmerkend zijn voor de omgeving. De volumes verwijzen op eigentijdse wijze naar de statige herenhuizen verderop langs de Ooster- en Westerkaai, 2 lagen met een flauwe kap. Daarbij worden de volumes aan de Sasweg verder teruggelegd om daar tuinen mogelijk te maken. De nieuwbouw wordt zo dicht mogelijk naar de Buitenhaven geplaatst om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsrooilijn aan de Oosterkaai-Buitenhaven. De bebouwing hoeft hier niet in de rooilijn gebouwd te worden, zodat de tuinen aan deze zijde voldoende ruim zijn. De bebouwing ligt minimaal 7,5 meter uit de oostelijke perceelsgrens (Sasweg). Hierdoor is er voldoende opstel- en beweegruimte rondom auto('s) en voor opstelplekken van containers op eigen terrein. De maximum breedte bedraagt 5 meter, zodat er kan worden voldaan aan de randvoorwaarde dat er twee auto's naast elkaar op eigen erf geparkeerd kunnen worden. De rooilijn aan de westerlijke perceelsgrens (Buitenhaven) heeft een maximale afstand van 11 meter tot de erfgrens.

Door de verspringende rooilijn ontstaat er een stedenbouwkundige opzet met een dorpse uitstraling. Volumes die voor of achter de volumes met kap uitsteken zijn altijd 1 of 2 bouwlagen, platte daken zijn hier voorstelbaar.

De woningen staan ten opzichte van de Buitenhaven verder terug dan de buurpanden. Hierbij wordt een compromis gevonden tussen de onderbreking in de straatwand en de wens om (achter-)tuinen aan de zijde van de Buitenhaven te realiseren. Om die reden wordt de nieuwbouw maximaal 11 meter uit de erfgrens geplaatst. Door een zorgvuldige inrichting van de tuinen (zonder storende gebouwde elementen) en een hoofwaardige vormgeving van de erfafscheidingen ontstaat hier een aantrekkelijk beeld met een groene uitstraling.

De tuinen aan de Buitenhaven worden aangekleed met groen blijvende hagen en mee-ontworpen tuinmuren, deze zorgen voor een samenhangend en groen geheel. De erfscheidingen tussen de woningen onderling worden eveneens in het ontwerp van de woningen meegenomen.



3. NIEUWE SITUATIE

Criteria massa en hoofdvorm

- De nieuwbouw bestaat uit 3 hoofdmassa's van 2 lagen met een kap. De kappen staan haaks op de Buitenhaven/ Sasweg;
- De hoofdvolumes worden van elkaar gescheiden door een tussenlid van 1 à 2 lagen met een platte afdekking, die uitdrukkelijk onderdeel zijn van het hoofdgebouw. Aan de zijde van de Buitenhaven verspringt het tussenlid minimaal 1 meter ten opzichte van de aangrenzende hoofdgebouwen. Aan de zijde van de Sasweg ligt het tussenlid in ieder geval zo ver achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dat uitkragende delen (zoals dakranden) tegen de zijgevel van het hoofdgebouw worden beëindigd. Dit betreft de detaillering van de aansluiting tussen de hoofdmassa en het tussenlid dat beide onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Criteria architectuur

De nieuwbouw is een eigentijdse vertaling van de oude panden aan de Oosterkaai. Door de nieuwbouw visueel op te knippen in 3 panden (parcellering) wordt er goed bij het bestaande straatbeeld aangesloten. Dit geldt ook voor de kaprichting; deze staan haaks op de Sasweg en de Buitenhaven. Variatie in rooilijnen is belangrijk voor een dorpse uitstraling en voor het benadrukken van de individuele woningen (parcellering)

Deze hoofdgebouwen kennen een stoere architectuur van baksteen en/of stucwerk. Tussen de hoofdmassa's is in 2 bouwlagen een tussenbouw mogelijk met platdak, deze is onderdeel van het hoofdgebouw. De gevels van de hoofdmassa's hebben een verticale gevelindeling. De materialen van de hoofdmassa's en de tussenvolumes van het hoofdgebouw wijken grotendeels af, zodat het architectonische concept helder blijft: de hoofdmassa's trekken de aandacht en de tussenleden als ook eventuele aan-/bijgebouwen zijn ondergeschikt in de beeldvorming aanwezig.

Zonwering wordt geïntegreerd in het ontwerp van het pand in de vorm van horizontale lamellen.

Balkonhekken/ afscheidingen van terrassen vallen zo weinig mogelijk op in de architectuur van het pand en hebben bij voorkeur een transparante uitstraling of groene uitstraling.



2 bouwlagen met flauwe kappen, haaks op de kade. Westerkaai.



De industriële buurman.



Hoofdwoningen duidelijk herkenbaar, bijgebouwen in plat dak en ondergeschikt. Verspringende rooilijn. Tuin aan het water.



Duidelijk herkenbare volumes met kap, daartussen transparante delen in 2 lagen met plat dak. Meer groen aan de Sasweg.

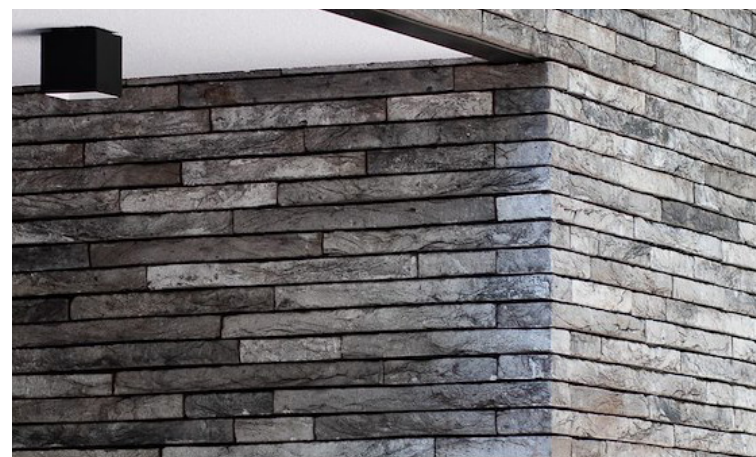
3. NIEUWE SITUATIE

Criteria kleur- en materiaalgebruik

Er worden moderne en eigentijdse materialen toegepast, waardoor er een moderne vertaling ontstaat van de oude herenhuizen zoals aan de Westerkaai en wordt de knipoog gelegd naar een industriële buurman. Hierbij wordt gedacht aan langformaat bakstenen in combinatie met aluminium kozijnen.

Op het dak kan een moderne dakbedekking worden toegepast, denk hierbij aan een strakke dakpan of een zinken/ stalen dak met felsnaden in combinatie met een verholen, strakke goot.

De baksteenarchitectuur sluit aan bij het straatbeeld langs de haven. De baksteen kan variëren van een donkerrode tot een antracietgrijze gemêleerde kleurstelling. Effen baksteenkleuren zijn niet wenselijk. Eén van de hoofdgebouwen wordt uitgevoerd in een lichte en meer effen kleur ter contrast (wit, naturel, crème, o.i.d.), zoals ook her en der voorkomt in het bestaande straatbeeld aan de haven. Om duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdgebouwen en de tussenvolumes (plat), wijken de materialen af en zijn deze bij voorkeur zo transparant mogelijk. Deze tussenvolumes worden verder in een donkere kleur uitgevoerd, bij voorkeur een antraciet kleurige plaatmateriaal, zodat de aandacht niet afgeleid wordt van de hoofdvolumes. Plaatmateriaal dient nauwkeurig gedetailleerd te worden en blind bevestigd.



Donkere gevelsteen, bij voorkeur in langformaat en gemêleerd in kleur.



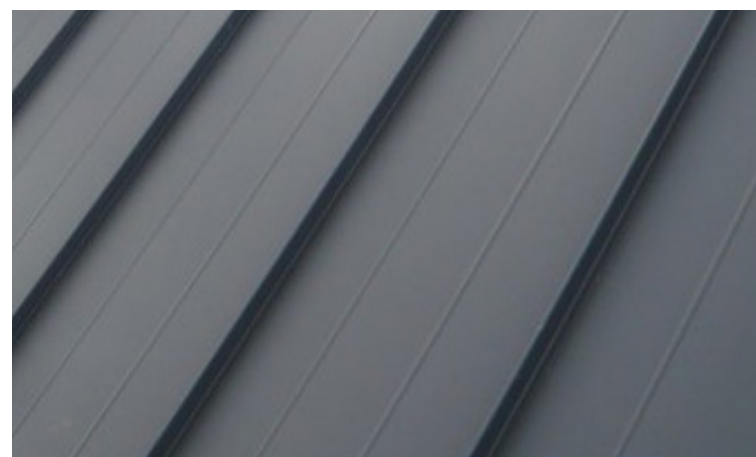
Lichte gevelsteen, langformaat. Evt. wit keimwerk of stucwerk.



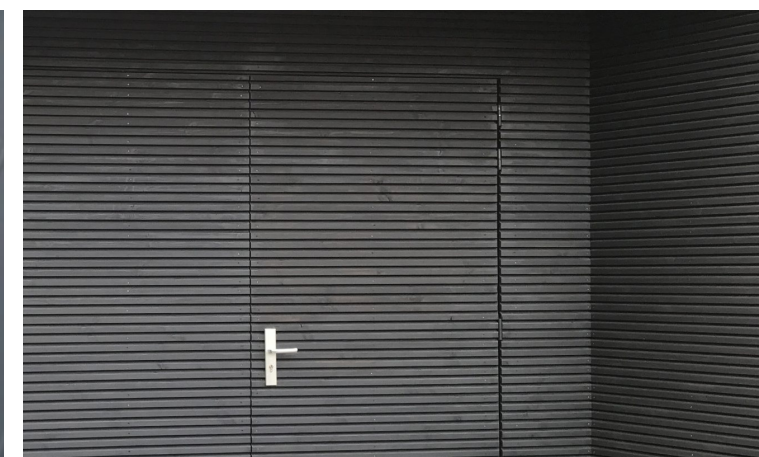
Bij voorkeur aluminium kozijnen, evt. hout toegestaan.



Lamellen als zonwering meenemen in ontwerp.



Zinken of stalen dakbedekking met felsnaden. Evt. een vlakke keramische pan.



Horizontale antraciete gevelbekleding.