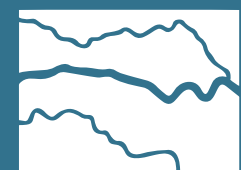




Schoollocatie Millingen

Beeldkwaliteitseisen fase 3

december 2021



**buro
WAAL
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Beeldkwaliteit

Doel van beeldkwaliteit

Met de stedenbouwkundige opzet als basis, kan begonnen worden met de uitwerking van het bouwplan voor de appartementen. Het gewenste beeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke uitgangspunten. De beeldkwaliteitsregels zijn vooral een communicatiemiddel, waarmee wordt aangegeven wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang.

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitsregels is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn naar aanleiding van omstandigheden die niet eerder konden worden voorzien.

De stedenbouwkundige opzet

De herkenbaarheid van het plangebied als zelfstandige eenheid (het ‘eilandgevoel’) wordt vertaald in de inrichting van het openbaar gebied, de vormgeving van de gebouwen en de samenhang hiertussen. In de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet staat de onderlinge afstemming en gelijkheid voorop. Het nieuwe appartementengebouw van fase 3 moet in samenhang worden gezien met de bestaande appartementengebouwen uit fase 1 en 2. Op hoofdlijnen (bouwmassa, bouwhoogte e.d.) is gekozen voor verwantschap, op onderdelen (gevelbeeld, detaillering e.d.) kunnen andere keuzes worden gemaakt.

Beeldkwaliteitsregels

De beeldkwaliteitsaspecten zijn onderverdeeld in vier categorieën:

1. Situering
2. Bouwmassa
3. Vormgeving en detaillering
4. Kleur- en materiaalgebruik

1. Situering

- De positie van het appartementengebouw is bepaald in de stedenbouwkundige opzet. Vanuit de bestaande situatie, de bestaande (ingemeten) bomen en het gewenste aantal appartementen is er binnen het stedenbouwkundig plan slechts beperkte ruimte om af te wijken van de aangegeven footprint;
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de entree van het gebouw. De entree is duidelijk herkenbaar, uitnodigend en wordt zorgvuldig vormgeven;
- Het appartementengebouw is voorzien van een galerijontsluiting. De galerij dient geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw. Ook op de bovenste verdieping is sprake van een overdekte galerij;
- Bergingen bij de woningen/appartementen dienen inpandig gerealiseerd te worden. Vanwege de parkachtige opzet worden geen andere bebouwing buiten het appartementengebouw geplaatst.

2. Bouwmassa

- Uitgangspunt is een samengestelde (L- of T-vormige) hoofdvorm, binnen de ensemblewerking van de stedenbouwkundige situatie. Het gebouw heeft samenhang in maat en schaal met de gebouwen uit fase 1 en 2;
- Het appartementengebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen en is, voor in ieder geval een deel van het gebouw, voorzien van een dakopstand / schuinoplopende gevel. Een dergelijke geleding in de bouwmassa draagt bij aan een dorpse uitstraling van het appartementengebouw;
- Het appartementengebouw grenst aan het openbaar/gezamenlijk gebied. Geen privé-tuintjes op maaiveld. De buitenruimte van de appartementen (op de begane grond) is vergelijkbaar met de balkons op de verdiepingen.

3. Vormgeving en detaillering

- Het gevelbeeld sluit aan op de bebouwingskarakteristiek van het appartementengebouw aan de Vivaldistraat. Het

gebouw wordt gekenmerkt door een geleding in het gevelbeeld;

- De plaats, afmeting en verhoudingen van raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
- Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling. Volledig gesloten (blinde) gevels zijn daarbij uitgesloten. Eenvoudige en ingetogen architectonische accenten bepalen het beeld;
- Belangrijk is een zorgvuldig gedetailleerde, sprekende overgang van dak en gevel;
- Eventuele zonnepanelen zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar;
- De balkons zijn geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. Het balkon ligt deels inpandig, minimaal 1 meter achter de gevel. Als in de zuidoosthoek, dichtbij het tegenover gelegen appartementencomplex, appartementen worden gebouwd, dan dienen deze te worden voorzien van volledig inpandige balkons.

4. Kleur- en materiaalgebruik

- Voor het gevelbeeld wordt in principe één materiaal en één (gemêleerde) kleurstelling toegepast. Zie gebouw Vivaldistraat;
- De basis samenhang in de architectuur (binnen de ensemble werking) wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, variërend van geel-grijs tot bruin-rood;
- Verbijzonderingen, bijvoorbeeld een plint, rollagen en andere (kleur)accenten zijn ondergeschikt;
- Kozijnen, draaiende delen en, indien aanwezig, onderzijde dakoverstek zijn van hout of hebben deze uitstraling. Het houtwerk is bij voorkeur wit. Ondergeschikte delen kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal en een andere kleur.

Op de volgende pagina worden referentiebeelden gegeven die goed passen binnen de voorgestelde architectonische uitwerking.

Voorbeelden architectonische uitwerking



Herkenbare entree



Gallerij geïntegreerd in volume



Gallerij geïntegreerd in volume



Zonnepanelen verscholen achter dakopstand



Geleding gevelbeeld door vorm en materiaal



Balkons volledig inpandig



Geleding gevelbeeld, balkons deels inpandig



Zijgevel zorgvuldig vormgegeven



Zijgevel zorgvuldig vormgegeven



Kleurpallet - geel-grijs



Kleurpallet - bruin-rood



Verbijzondering metselwerk