

DAC-terrein Groesbeek

beeldkwaliteitseisen



beeldkwaliteit

Doel van beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het terrein. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw op het terrein. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte voor alle belanghebbenden inzichtelijk wordt gemaakt. 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 beeldkwaliteitregels 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 beeldkwaliteitregels 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

Het stedenbouwkundig ontwerp is ten eerste erop gericht om de nieuwe bebouwing aan de Zevenheuvelenweg aan te laten sluiten bij haar omgeving. Ten tweede om de bebouwing binnen het plangebied naar binnen te richten en een ingetogen karakter te geven. Hiermee wordt de ontwikkeling ruimtelijk ondergeschikt gemaakt aan de Villa grenzend aan de Molenweg. Het nieuwe woonbuurtje vormt met de grondgebonden woningen en de appartementen in kleur- en materiaalgebruik één ensemble een zijn familie van elkaar.

Op de locatie worden 9 grondgeboden woningen en 62 appartementen gerealiseerd. Aan de Zevenheuvelenweg worden een twee-onder-eenkapwoning en een vrijstaande woning gesitueerd die straatgeoriënteerd zijn. Aan de oostelijke ontsluiting worden 6 straat georiënteerde twee-onder-eenkapwoningen geplaatst. Op het binnenterrein wordt een twee tot drie laags appartementencomplex gerealiseerd met een parkeerruimte welke zich deels onder de woongebouwen bevindt.

De insteek vanaf de Zevenheuvelenweg kent een traditioneel profiel met aangrenzend voortuinen aan de noordzijde en een bermstrook aan de zuidzijde met enkele parkeervakken en solitaire bomen. Vanaf de straat is toegang tot parkeerplaatsen op eigen terrein.

De appartementen zijn op de eerste woonlaag deels ontsloten via het maaiveld. De overige appartementen worden ontsloten via een galerij die aansluit om een omloop boven de parkeer/bergingenlaag. De appartementengebouwen zijn vanaf de zuidzijde bereikbaar d.m.v. een aansluiting op de Händelstraat. De toegangsroute maakt deel uit van de parkachtige omgeving bij de villa en loopt qua sfeer door tot aan en rand de appartementen waardoor een ruimtelijk samenhangend gebied ontstaat. De appartementen worden in

maximaal 3 lagen boven het parkeerniveau gerealiseerd.

De bouwhoogte sluit daardoor aan op de grondgebonden woningen aan de zijde van de Zevenheuvelenweg. De naar binnen gekeerde gevels behoeven speciale aandacht. De buitengevels van het gebouw hebben een introvert karakter dat ondergeschikt is aan de nabij gelegen Villa en aansluit bij de groene omgeving, rekening houdend met de privacy van omwonenden.

Beeldkwaliteitregels

De beeldkwaliteitsaspecten zijn onderverdeeld in vijf categorieën:

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

1. Situering

- De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben;
- Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie, hoekwoning heeft twee voorgevels.
- De appartementen dienen een duidelijke gerichtheid naar binnen te hebben
- De buitenzijden dienen een rustige ingetogen uitstraling te hebben in relatie met de groene omgeving

2. Bouwmassa

- Geschakelde woningen ontworpen als één volume, verbijzonderingen per individuele woning mogelijk;
- Woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak, langsdak; bij de twee-onder-een-kapwoningen is sprake van een eenduidige kapvorm, dus geen samengestelde kappen;
- Indien dakkapellen worden toegepast, deze passend bij de architectuur van het pand.
- De (vrijstaande) bijgebouwen hebben sterke verwantschap met het hoofdgebouw;
- De appartementengebouwen bestaan uit maximaal 3 bewoonde bouwlagen met daarop een plat dak, aan de Zuidzijde wordt het complex bij voorkeur getrapt uitgevoerd naar 2 bewoonde bouwlagen boven het parkeerniveau/bergingenlaag;
- Deels ondergrondse parkeerruimte, toegang niveau Händelstraat;

3. Vormgeving en detaillering

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
- Gevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht, voor onder andere privacy, worden ontworpen;
- De gevels met uitzicht op bestaande achtertuinen hebben minimale gevelopeningen, in hoofdzaak gesloten buitengevels;

- Eventuele zonnepanelen op de appartementen zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar, bij de woningen worden deze in kleur van het dak uitgevoerd;
- Balkons liggen boven elkaar en zijn zoveel mogelijk gericht op het binnengebied, terrassen in het groen op maaiveld aan buitenzijde zijn mogelijk;
- Entrees zorgvuldig vormgeven en speciale aandacht voor eventuele galerij aan de buitenzijde.

4. Kleur- en materiaalgebruik

- Het doel is een dorps en ontspannen beeld met ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van de omgeving, een lichte uitstraling in combinatie met gedekte natuurlijke tinten;
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in lichte aardetinten van steen als hoofdmateriaal voor de gevels in de kleur geel-bruin met accenten of een plint donkerder is in bruin-grijs;
- Gebruik van traditioneel materiaalgebruik; combinaties van steen, hout of houtachtige materialen, staal en glas zijn mogelijk;
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
- Verbijzonderingen, luifels, plinten, rollagen en andere (kleur)accenten zijn ondergeschikt;
- Kozijnen, draaiende delen en dakoverstekken zijn bij voorkeur warmgrijs of wit;
- Ondergeschikte delen kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal en een andere kleur;

5. Buitenruimte

- Bijzondere aandacht voor eenduidige lage erfscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen, zoveel mogelijk gemengde hagen toepassen met inheemse soorten;
- Hoge erfscheidingen bestaan bij voorkeur uit hagen, een hekwerk met begroeiing (bijv. hedrahekwerk) is mogelijk. Bij de hoekwoning aan de dwarsstraat deze alleen in het verlengde van de zijgevel, op de erfgrans in aansluiting met de openbare ruimte een lage afscheiding toepassen;
- Hoogteverschillen tussen kavels zorgvuldig meeontwerpen door erfafscheidingen op betonnen keerwanden te plaatsen;
- Blinde betonnen gevels/keerwanden aan de buitenzijde van de appartementen in aansluiting met het maaiveld, worden zo veel mogelijk voorzien van gevelgroen.
- Aandacht voor de vormgeving van het vlonderdek met bomen in het lager gelegen binnengebied.

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

voorbeelden architectonische uitwerking



verschil in bouwhoogte en bouwdiepte

