

beeldkwaliteitplan

# KERKSTRAAT-OOST, ZEELAND

vastgesteld 16 december 2020





beeldkwaliteitplan

# KERKSTRAAT-OOST, ZEELAND

vastgesteld 16 december 2020

status	vastgesteld
datum	16 december 2020
projectnummer	08418019
auteur	K. Willemsen
contact	073 623 1313 <a href="mailto:info@bureauverkuylen.nl">info@bureauverkuylen.nl</a> <a href="http://www.bureauverkuylen.nl">www.bureauverkuylen.nl</a>

# 1. INLEIDING

## 1.1 OPGAVE

De gemeente Landerd heeft een visie voor het centrum van het dorp Zeeland opgesteld. Onderdeel van deze visie is een nieuwe invulling van het deelgebied 'Kerkstraat Oost'. Het betreft het gebied dat globaal ligt tussen de Kerkstraat, het Brouwerspad, de Vlasroot en de Kloosterstraat in Zeeland (hiernaast wit omlijnd). In het gebied staan sporthal De Hekel, het Parochiehuis en stonden voorheen de basisscholen Vlasgaard en Wizzert en kinderdagverblijf De Vlieger. De gemeente Landerd heeft Bureau Verkuylen gevraagd mee te denken over een passende invulling voor dit gebied dat midden in de dorpskern ligt. Hiervoor is reeds een stedenbouwkundige gebiedsvisie vastgesteld en zijn het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan in procedure.

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het ontwikkelen van de woningen en de buitenruimte. Getracht wordt de dorpspe ruimtelijke karakteristieken op hedendaagse wijze voort te zetten in een dorps milieu. Het stedenbouwkundig plan kent vijf gebieden die samen de openbare ruimte vormen (zie kaart op de volgende pagina). Voor ieder deelgebied wordt de huidige situatie beschouwd en de beoogde beeldkwaliteit beschreven. De nieuwe bebouwing bestaat uit een

diversiteit aan woningtypes. Hoewel er sprake zal zijn van één overkoepelende uitstraling, wordt de beeldkwaliteit per typologie beschreven.

Het ontwerp voor het Dorpshuis valt buiten dit beeldkwaliteitplan. Hiervoor is reeds een aanbestedingstraject doorlopen en heeft er een keuze voor een ontwerp van De Twee Snoeken plaatsgevonden. Het ontwerp speelt in op de dorpspe bakstenenarchitectuur welke ook ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitplan.

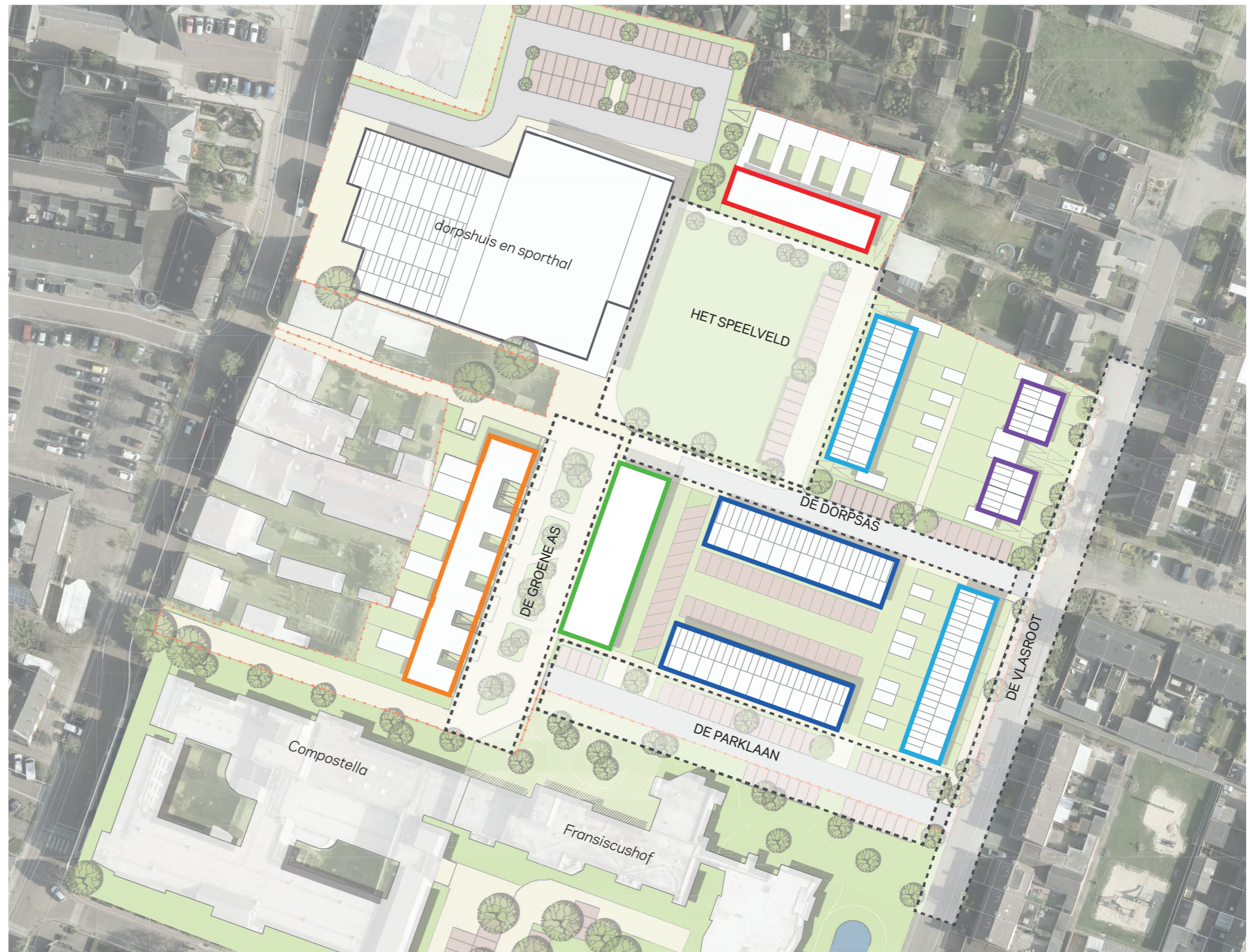
*De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitplan zijn als thematische illustraties bedoeld en dekken niet voor alle genoemde eisen de lading.*



1.1 HOOFDSTRUCTUUR VISIE



1.2 LOCATIE



- twee-onder-een-kapwoning
- rijwoning
- appartement A
- appartement B
- patiowoning A
- patiowoning A of B

1.3 DEELGEBIEDEN EN TYPOLOGIEËN

## 2 OMGEVING | De Vlasroot

De kernwaarden voor deelgebied 'De Vlasroot' op basis van de visie en het stedenbouwkundig plan voor zijn:

- De Vlasroot wordt een woonstraat
- Het herstellen van de stedenbouwkundige wand zorgt voor rust en uniformiteit
- Aansluiten op bestaande structuren
- Grondgebonden woningen georiënteerd op de Vlasroot
- Meer groen in de Vlasroot

De straat Vlasroot markeert het begin van de woonwijk die ten oosten van het centrum ligt. De woningen aan de oostzijde van de Vlasroot bestaan hier hoofdzakelijk uit traditionele bakstenen rijwoningen uit de jaren '70 van twee lagen en een kap met een dakpannen zadeldak. Aan de westzijde van de Vlasroot staat het drielaagse bakstenen complex van Franscushof uit de jaren '90. Meer naar het noorden staan een aantal vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren '80 en is er nieuwbouw in dezelfde typologie gepland. Ook hier is traditioneel gebouwd met baksteen en dakpannen tot ongeveer anderhalve laag met kap. Het profiel van de Vlasroot is ook traditioneel met aan weerszijden van de geasfalteerde weg een voetpad van betontegels en een voortuin (al dan niet groen of verhard). In het verlengde van de voortuin wordt de groenstructuur doorgezet door middel van laanbomen en blokgroen.

Het ontwerp voor deelgebied De Vlasroot is gebaseerd op het doorzetten van de bestaande bebouwing zodanig dat er een nieuwe stedenbouwkundige wand wordt gecreëerd. De Vlasroot wordt daarmee hoofdzakelijk een woonstraat. De bestaande beeldkwaliteit van traditionele bakstenen woningen met zadeldak wordt doorgezet. Ook de voortuinen en het voetpad worden doorgezet. Behoud van de bomen of het terug planten daarvan dient onderzocht te worden. De nieuwe stedenbouwkundige wand wordt onderbroken door de nieuwe straat die het nieuwe plan in loopt (De Dorpsas).

Openbare ruimte	Verharding	- Voetpad: grijze betontegels - Parkeren: gebakken klinkers
	Beplanting	- Laanbomen - Blokgroen - Voortuinen
	Wateropvang	- Ondergronds hemelwaterriool

2.1 VORM-KENMERKENTABEL OPENBARE RUIMTE VLASROOT



2.2 DE VLASROOT



2.3 VLASROOT MET RECHTS FRANSICUSHOF



2.4 REFERENTIES OPENBARE RUIMTE NIEUWE SITUATIE VLASROOT

## 2 OMGEVING | De Parklaan

De kernwaarden voor deelgebied 'De Parklaan' op basis van de visie en het stedenbouwkundig plan zijn:

- Integreeren van Franscushof/Compostella in de wijk
- Creëren van een doorlopende parkachtige setting vanaf de Vlasroot langs het gebouw
- Woonzorgcomplex onderdeel laten zijn van een woonstraat door tegenoverliggende bebouwing te situeren

In de huidige situatie staat het drielaagse bakstenen woon-zorgcomplex van Franscushof/Compostella uit de jaren '90 achter een hekwerk en is de direct aanliggende buitenruimte voornamelijk facilitair in gebruik. Het betreft als het ware een achterkantsituatie, de voorkant en hoofdentree liggen immers aan de Kloosterstraat. In het nieuwe stedenbouwkundig plan krijgt het complex een tweede voorzijde in een parkachtige sfeer. Het gehele complex krijgt daarmee een kwaliteitsimpuls en wordt meer onderdeel van de nieuwe buurt. Binnen de parkzone komen duidelijke entrees, een mogelijk doorsteek naar de Kloosterstraat, verblijfsruimtes, spelgelegenheden en wordt parkeren in groen ingepast.

De andere zijde van De Parklaan wordt begeleid door woningbouw, voornamelijk bestaande uit de voorgevel van één bouwblok en de kopse kant van de rijwoning in 'De Vlasroot' en het appartementencomplex aan 'De Groene As'. Ook hier geldt voor de beeldkwaliteit een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur. Een voetpad en een blokhaag scheiden de parkeerplaatsen van de voorgevel. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is het gewenst om hier nog minimaal een geveltuin toe te passen.

Openbare ruimte	Verharding	- Voetpad: grijze betontegels - Rijbaan: gebakken klinkers - Parkeren: gebakken klinkers en/of grasbeton
	Beplanting	- Parkinrichting aan woonzorgcomplex-zijde - Laanbomen - Blokgroen - Geveltuinen
	Wateropvang	- Ondergronds hemelwaterriool - Infiltratie in parkzone - Infiltratie door toepassing van grasbeton

2.5 VORM-KENMERKENTABEL OPENBARE RUIMTE PARKLAAN

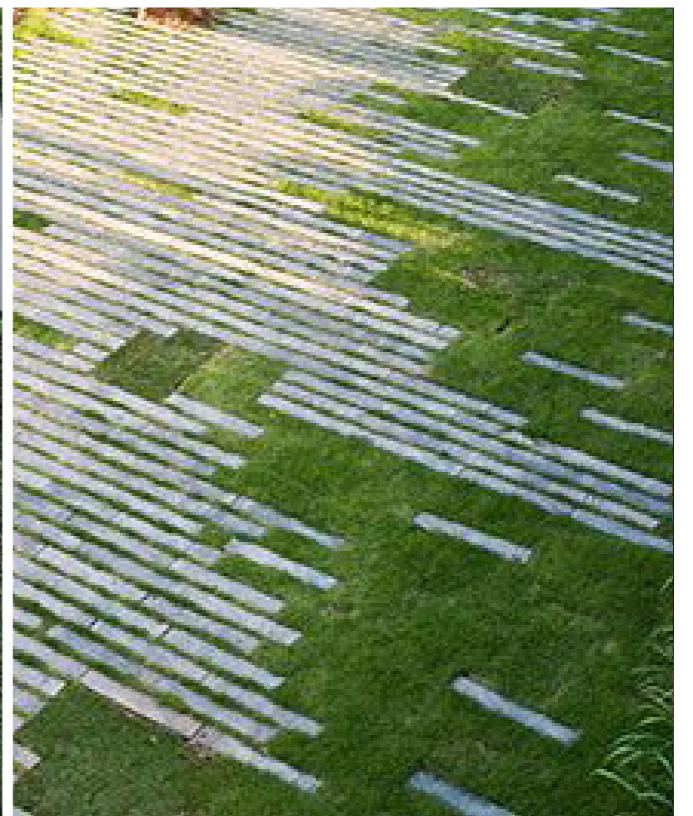
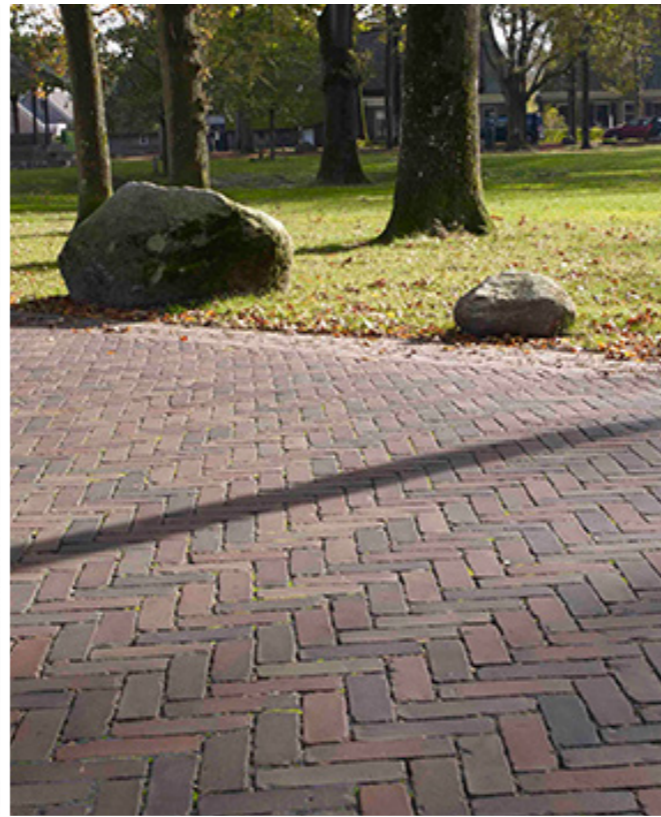


2.6 HUIDIGE ENTREE NAAR FRANSISCUSHOF VANAF DE VLASROOT



2.7 HUIDIGE OVERGANG TUSSEN FRANSISCUSHOF/COMPOSTELLA EN PLANGEBIED





2.8 REFERENTIES OPENBARE RUIMTE NIEUWE SITUATIE PARKLAAN

## 2 OMGEVING | De Dorpsas

De kernwaarden voor deelgebied 'De Dorpsas' op basis van de visie en het stedenbouwkundig plan zijn:

- Behoud langzaam verkeersverbinding van Vlasroot naar centrum
- Begeleid verbinding met bebouwing

De huidige verbinding van de Vlasroot naar het centrum vormt de basis voor het nieuwe ontwerp. Momenteel is het voornamelijk een functionele route, in het nieuwe plan vormt de 'De Dorpsas' echter een directe verbinding tussen de bestaande woonwijk, het dorpshuis en het centrum verrijkt door een prachtig zicht op de kerk. De route wordt begeleid door één hoofdmasa aan de zuidzijde en twee kopgevels aan de noordzijde. Richting het dorpshuis opent de ruimte zich met het groene speelveld en het knooppunt met 'De Groene As'.

De zuidzijde van De Dorpsas bestaat uit de voorgevel van één bouwblok en de kopse kanten van de rijwoningen uit de 'De Vlasroot' en de appartementen aan 'De Groene As'. De noordzijde bestaat uit de kopgevels van een twee-onder-een-kapwoning uit 'De Vlasroot' en een rijwoning uit 'Het Speelveld'. Omdat de gebouwen die in de andere deelgebieden staan apart zijn beschreven, richt de beeldkwaliteit zich hier voornamelijk op het bouwblok aan de zuidzijde. Ook hier geldt voor de beeldkwaliteit een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur. In het geval van rijwoningen bestaat de bouwmasa uit twee lagen met een kap, zijnde een zadeldak. In geval van appartementen is het ook mogelijk op een steile kap overgaand in een plat dak toe te passen. Een voetpad scheidt de voorgevel van de straat. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is het gewenst om hier nog minimaal een geveltuintje toe te passen. Aan de noordzijde van De Dorpsas komen tegen de kopse kanten van de woningen parkeerplaatsen te liggen die rondom groen zijn ingepakt.

Openbare ruimte	Materiaalkleur	- Voetpad: grijze betontegels - Rijbaan: gebakken klinkers - Parkeren: gebakken klinkers en/of grasbeton
	Beplanting	- Laanbomen - Blokgroen
	Wateropvang	- Ondergronds hemelwaterriool - Infiltratie door toepassing van grasbeton

2.9 VORM-KENMERKENTABEL OPENBARE RUIMTE DORPSAS



2.10 HUIDIGE ROUTE VANAF WOONWIJK (DAMASTSTRAAT) NAAR CENTRUM



2.11 HUIDIGE ROUTE VANAF WOONWIJK (DAMASTSTRAAT) NAAR CENTRUM



2.12 REFERENTIES OPENBARE RUIMTE NIEUWE SITUATIE DORPSAS

## 2 OMGEVING | De Groene As

De kernwaarden voor deelgebied 'De Groene As' op basis van de visie en het stedenbouwkundig plan zijn:

- Voetgangersgebied als directe verbinding tussen de entrees en buitenruimtes van het dorps huis en het woon-zorgcomplex
- Vormgeven als openbare gebied met verblijfplaatsen, auto is te gast
- Seniorenwoningen in nabijheid Compostella/Fransiscushof en in aansluiting op bestaande bebouwing
- Gestapelde bouw met beperkte hoogte mogelijk aan deze route

Compostella/Fransiscushof en het dorps huis worden met elkaar verbonden door een groen voetgangersgebied met verblijfskwaliteit dat ter hoogte van de entree naar het dorps huis meer maat krijgt door middel van het entreeplein en het speelveld. Dit is de plek waar 'De Dorpsas' en 'De Groene As' samenkomen en een multifunctionele en levendige mix van sport, spel en ontmoeting mogelijk is in een groene setting.

De bebouwing aan De Groene As bestaat uit twee typen. Aan de westzijde komen patiowoningen als verlengstuk van het woon-zorgcomplex. Deze woningen hebben een volledig programma op de begane grond en krijgen een gedeeltelijke tweede laag aan de zijde van openbare ruimte. Aan de oostzijde van De Groene As is een hogere massa gewenst die daarmee een brug vormt tussen het woon-zorgcomplex en de sporthal. Door deze massa als appartementencomplex uit te voeren ontstaat er op elke laag interactie met de buitenruimtes (parkzone, groene as en speelveld). De beeldkwaliteit van zowel de patiowoningen als het appartementencomplex dient te passen in de moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur.

<b>Openbare ruimte</b>	<b>Verharding</b>	- Gebakken klinkers, verbijzonderingen of ander materiaal ook mogelijk
	<b>Bepanting</b>	- Solitaire en geclusterde bomen - Diverse soorten bomen, bloemen en planten - Geveltuinen
	<b>Wateropvang</b>	- Ondergronds hemelwaterriool - Infiltratie door toepassing van grasbeton

2.13 VORM-KENMERKENTABEL OPENBARE RUIMTE GROENE AS



2.14 HUIDIGE RELATIE FRANSISCUSHOF/COMPOSTELLA MET PLANGEBIED



2.15 TOEKOMSTIGE ROUTE FRANSISCUSHOF/COMPOSTELLA RICHTING DORPSHUIS



2.16 REFERENTIES OPENBARE RUIMTE NIEUWE SITUATIE GROENE AS

## 2 OMGEVING | Het Speelveld

De kernwaarden voor deelgebied 'Het Speelveld' op basis van de visie en het stedenbouwkundig plan zijn:

- Creëer een speelveld voor de buurt, buitengym, initiatieven en kleinschalige (sport)evenementen
- Maak het groen beleefbaar en bruikbaar door sport- en woonfuncties er op heen te leggen
- Maak een tweede entree voor het dorps huis
- Voorkom dat het dorps huis/sporthal een te eentonig en massief karakter krijgt

De levendige buitenruimte vormt de schakel tussen de openbare functies aan de Kerkstraat en de woonbuurt. Door de groene schakel te omkaderen met de gevels van de sporthal en woningen ontstaat een heldere en prettige verblijfsruimte die van alle kanten te beleven is. Drie van de vier wanden van deze groene verblijfsruimte betreffen de gevels van de nieuwe woningen. De westelijke wand van het nieuwe dorps huis is de vierde wand. Voor het Dorps huis is reeds een ontwerp opgesteld dat inspeelt op de dorps bakstenenarchitectuur en een goede interactie tussen binnen en buiten.

Aan de zuidzijde wordt het speelveld begrensd door de twee bouwmassa's die aan de assen staan. Aan de oostzijde wordt de wand van het speelveld begrensd door een rij traditionele rijwoningen van twee lagen en een kap. De bebouwing aan de noordzijde betreffen patiowoningen met een volledige tweede bouwlaag aan de voorzijde en één laag aan de achterzijde. Voor beide typologieën aan Het Speelveld geldt ook hier een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur.

De straat voor de rijwoningen is onderdeel van het speelveld en is bewust geen zijweg van De Dorpsas. Het geheel krijgt een meer woonerf-uitstraling dat voor de patiowoningen doorloopt en overloopt naar de Groene As. Het parkeren vindt hier plaats voor de rijwoningen, afgeschermd met een haag aan de zijde van het speelveld.

Openbare ruimte	Verharding	- Verharding als verharding in Groene As
	Bepanting	- Laanbomen - Hagen - Voortuinen
	Wateropvang	- Ondergronds hemelwaterriool - Infiltratie in het speelveld

2.17 VORM-EN KENMERKENTABEL OPENBARE RUIMTE SPEELVELD



2.18 ACHTERZIJDE VAN HET PAROCHIEHUIS

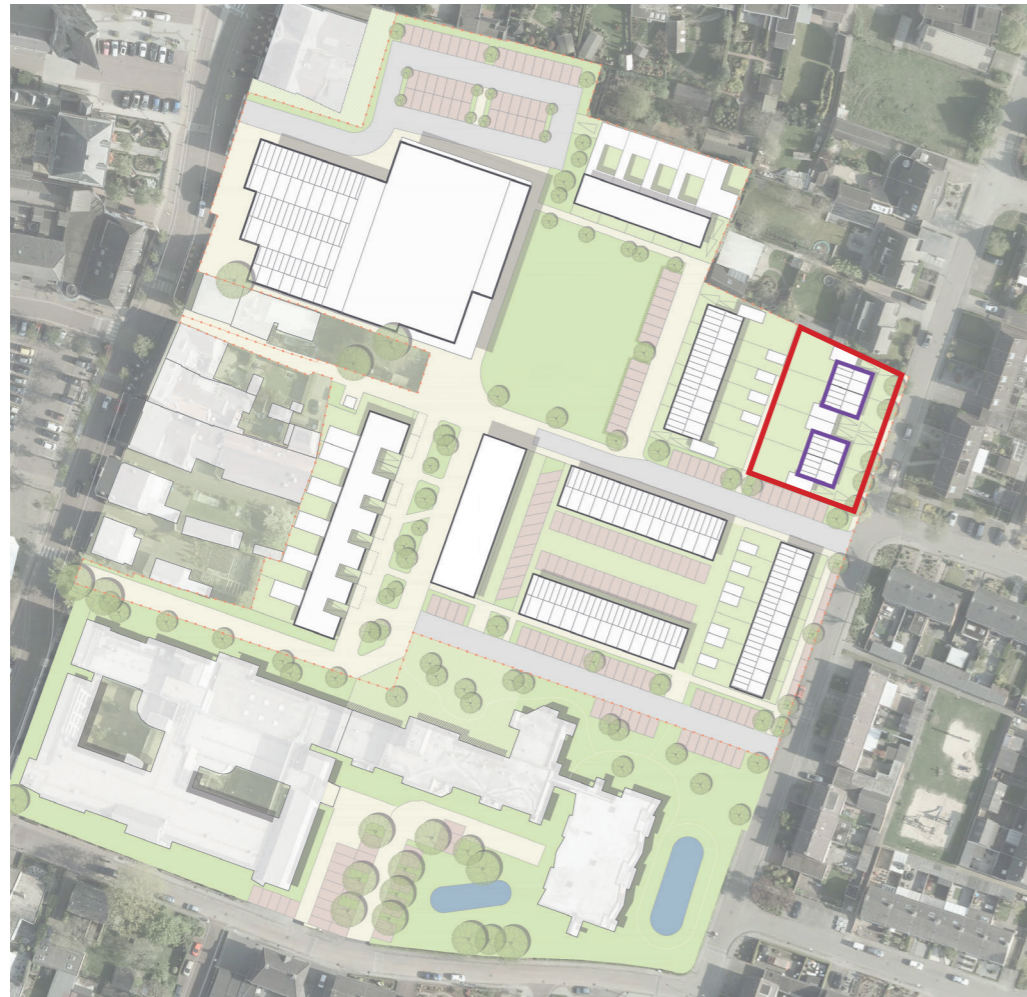


2.19 ONTWERP VOOR HET DORPSHUIS EN SPORTHAL VAN BUREAU DE TWEE SNOEKEN



2.20 REFERENTIES OPENBARE RUIMTE NIEUWE SITUATIE SPEELVELD

### 3 BEBOUWING | Twee-onder-een-kapwoningen



3.1 LOCATIE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

De vier twee-onder-een-kapwoningen liggen aan de Vlasroot. De kernwaarden voor deelgebied 'De Vlasroot' zijn in het vorige hoofdstuk benoemd.

De twee-onder-een-kapwoningen sluiten direct aan op de bestaande woningen aan de westzijde van de Vlasroot. De twee-onder-een-kapwoningen worden dan ook in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastliggende woningen. Ook de voortuin en het voetpad worden doorgezet. In hiernaast staande vorm- en kernmerkentabel staan de diverse eisen aan de beeldkwaliteit.

<b>Situering</b>	<b>Rooilijn</b>	- Rechte rooilijn, volgt hoofdzakelijk bestaande bebouwing aan de Vlasroot
	<b>Zijdelingse afstand</b>	- 3,5 - 4,0 meter
	<b>Oriëntatie</b>	- Op de Vlasroot, hoekwoningen dubbele oriëntatie, geen blinde gevels
<b>Hoofdvorm</b>	<b>Bouwmassa</b>	- Eén hoofdbouwmassa met bijgebouw
	<b>Bouwhoogte</b>	- Twee-onder-een-kapwoningen: 1,5 bouwlaag met kap
	<b>Kapvorm</b>	- Hellend dak > 45 graden - Zadeldak
	<b>Kaprichting</b>	- Langsrichting
<b>Gevelaanzicht</b>	<b>Kopgevel</b>	- Kopgevels aan de openbare ruimte dienen eenzelfde openheid te krijgen als de voorgevel - Bij tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen voorkomen
	<b>Gevelopbouw</b>	- Traditioneel
	<b>Gevelgeleding</b>	- Horizontaal
	<b>Plasticiteit</b>	- Laag
<b>Detailering</b>	<b>Materiaalkeuze</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen, andere materialen als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: gebakken pannen, golvend of vlak - Kozijnen: hout of uitstraling van hout - Ondergeschikte bouwdeelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen, integreren in dakvlak
	<b>Materiaalkleur</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in roodbruin spectrum, andere materialen of kleuren als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: grijs-antraciet - Kozijnen: lichte kleur
	<b>Detailering</b>	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel - Dakkapel alleen toegestaan met een platte afdekking - Dakoverstekken: dakoverstekken aan de kopzijden van de bouwvolumes - Boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur - Erkers toegestaan - Bloemkozijn toegestaan - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld

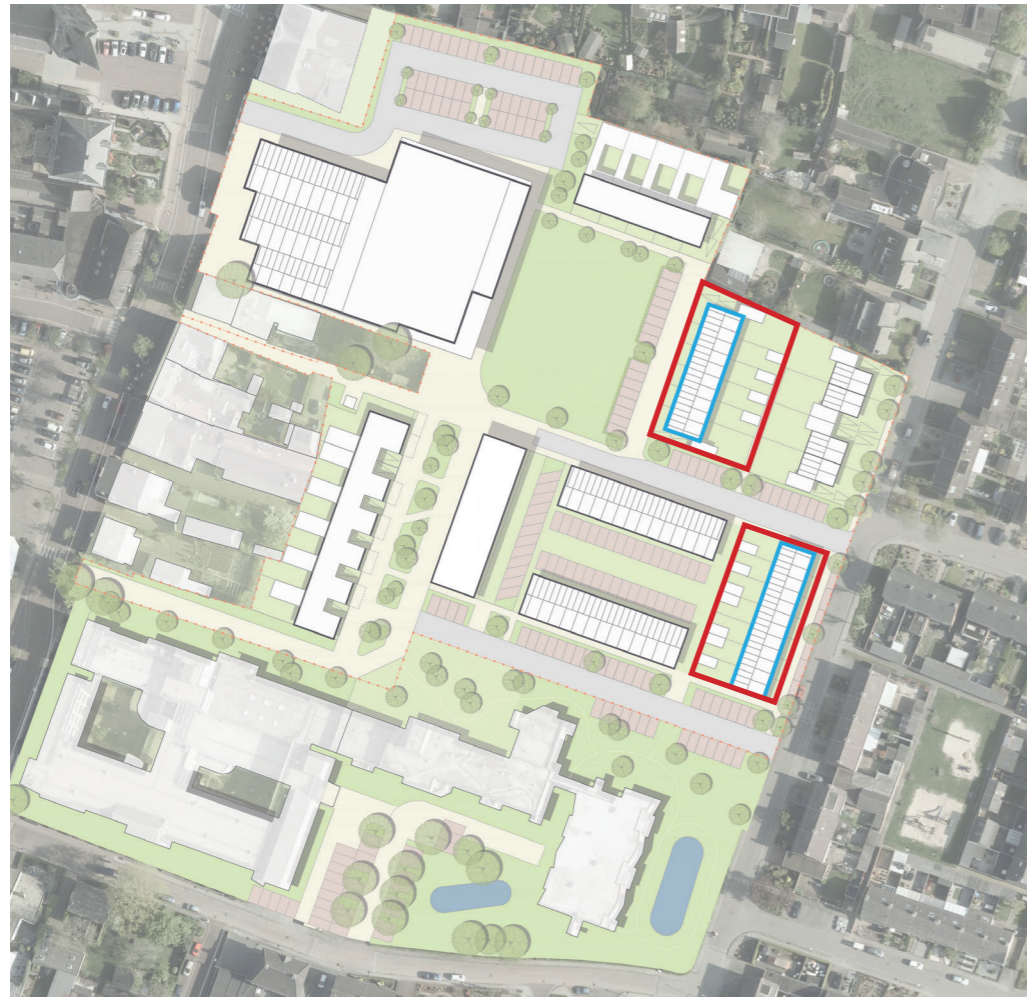
3.2 VORM-EN KENMERKENTABEL TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN





3.3 REFERENTIES TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

### 3 BEBOUWING | Rijwoningen



#### 3.4 LOCATIE RIJWONINGEN

De rijwoningen liggen aan De Vlasroot en aan Het Speelveld. De kernwaarden voor deze deelgebieden zijn in het vorige hoofdstuk benoemd.

Aan Vlasroot komen zeven rijwoningen die reageren op de traditionele architectuur die in de Vlasroot voorkomt. De hoekwoningen liggen direct aan de openbare ruimte en dienen ook aan die zijde zorgvuldig ontworpen te worden. Aan het speelveld worden zes rijwoningen gerealiseerd met een garage voor de twee hoekwoningen. Ook hier geldt voor de zuidelijke woningen een dubbele oriëntatie waarmee zorgvuldig omgaan dient te worden. Voor de noordelijke woning geldt dat bij het ontwerp voor de kopgevel inkijk bij de bestaande woningen dient te worden voorkomen.

In de hiernaast staande vorm- en kernmerkentabel staan de diverse eisen aan de beeldkwaliteit.

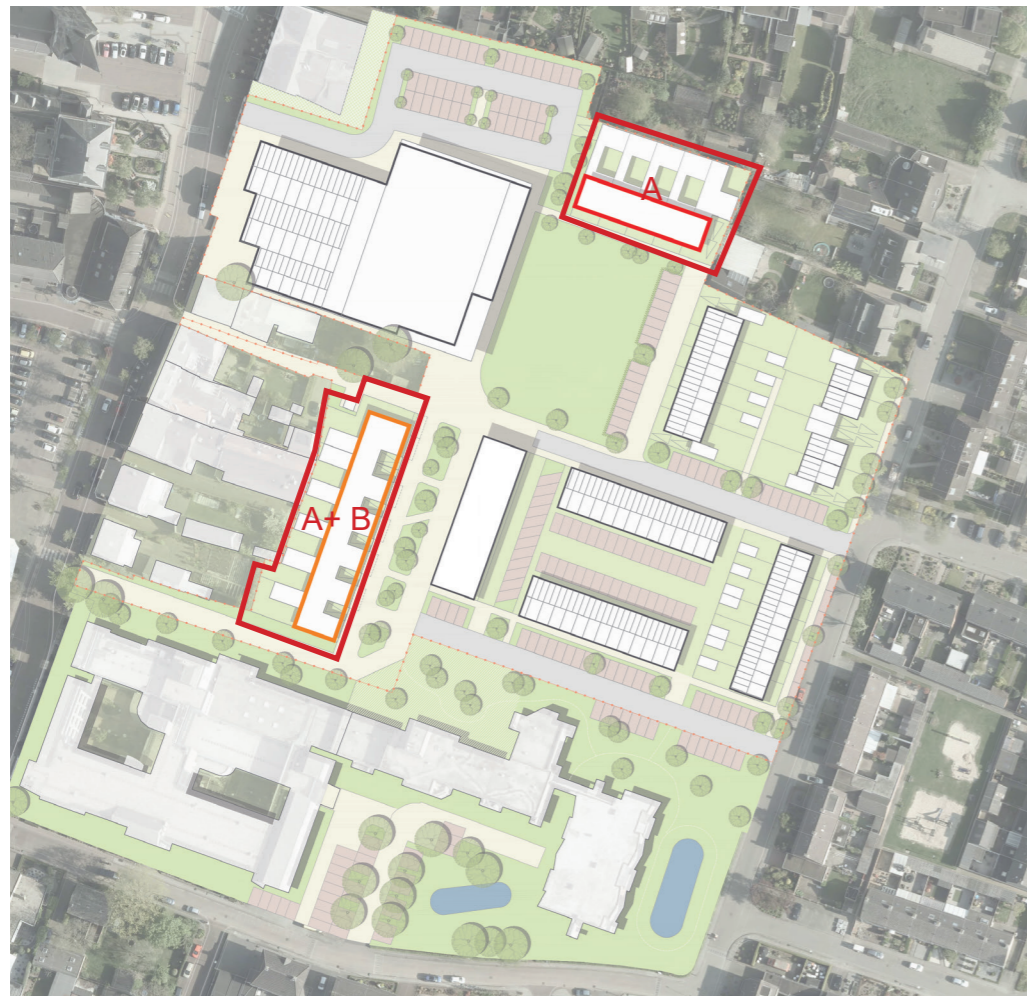
<b>Situering</b>	<b>Rooilijn</b>	- Rechte rooilijn
	<b>Zijdelingse afstand</b>	- n.v.t.
	<b>Oriëntatie</b>	- Op de openbare ruimte (Vlasroot of speelveld) - Hoekwoningen krijgen dubbele oriëntatie
<b>Hoofdvorm</b>	<b>Bouwmassa</b>	- Eén hoofbouwmassa - Aangebouwde bijgebouwen/garages bij hoekwoningen
	<b>Bouwhoogte</b>	- Twee bouwlagen met kap
	<b>Kapvorm</b>	- Zadeldak, hellend dak > 45 graden
	<b>Kaprichting</b>	- Langsrichting
<b>Gevelaanzicht</b>	<b>Kopgevel</b>	- Kopgevels aan de openbare ruimte dienen eenzelfde openheid te krijgen als de voorgevel - Bij tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen voorkomen
	<b>Gevelopbouw</b>	- Traditioneel
	<b>Gevelgeleding</b>	- Horizontaal
	<b>Plasticiteit</b>	- Laag
<b>Detailering</b>	<b>Materiaalkeuze</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen, andere materialen als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: gebakken pannen, golvend of vlak - Kozijnen: houtuitstraling - Ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen, integreren in dakvlak of op platte dak
	<b>Materiaalkleur</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in roodbruin spectrum, andere materialen of kleuren als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: grijs-antraciet - Kozijnen: lichte kleur
	<b>Detailering</b>	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel - Dakkapel alleen toegestaan met een platte afdekking - Dakoverstekken: dakoverstekken aan de kopzijden van de bouwvolumes - Boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur - Erkers toegestaan bij speelveld - Bloemkozijn toegestaan - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld

#### 3.5 VORM-EN KENMERKENTABEL RIJWONINGEN



3.6 REFERENTIES RIJWONINGEN

### 3 BEBOUWING | Patiowoningen



#### 3.7 LOCATIE PATIOWONINGEN

De patiowoningen liggen aan De Groene As en aan Het Speelveld. De kernwaarden voor deze deelgebieden zijn in het vorige hoofdstuk benoemd.

Om de ruimte van het speelveld af te bakenen en een fijne ruimte te laten worden is het nodig om voldoende wandvorming te creëren. De patiowoningen ten noorden van het speelveld dienen daarom uitgevoerd te worden met een volledige tweede bouwlaag aan de voorzijde (Patio A). Er dient hierbij geen sprake te zijn van één lange gevel, maar dient er tussen de woningen verspringingen in de gevel te zijn. Dit beeld geldt ook voor de patiowoningen aan De Groene As, echter is het daar ook mogelijk om kapvormen (dwars- of langsrichting) te realiseren in aansluiting op de Kerkstraat (Patio B). Voor beide typologieën geldt qua beeldkwaliteit een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur. In de hiernaast staande vorm- en kernmerkentabel staan de diverse eisen aan de beeldkwaliteit.

<b>Situering</b>	<b>Rooilijn</b>	- Rechte rooilijn (terugliggende delen mogelijk)
	<b>Zijdelingse afstand</b>	- n.v.t.
	<b>Oriëntatie</b>	- Op de openbare ruimte (groene as of speelveld) - Hoekwoningen krijgen dubbele oriëntatie
<b>Hoofdvorm</b>	<b>Bouwmassa</b>	- Aaneengebouwd
	<b>Bouwhoogte</b>	- Patio A: twee volledige bouwlagen, aan achterzijde één bouwlaag - Patio B: tweede bouwlaag als (gedeeltelijke) kap, aan achterzijde één bouwlaag
	<b>Kapvorm</b>	- Patio A: platte daken - Patio B: zadeldak, hellend > 45 graden
	<b>Kaprichting</b>	- Patio A: n.v.t. - Patio B: dwars- of langsrichting
<b>Gevelaanzicht</b>	<b>Kopgevel</b>	- Kopgevels aan de openbare ruimte dienen eenzelfde openheid te krijgen als de voorgevel - Bij tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen voorkomen
	<b>Gevelopbouw</b>	- Traditioneel
	<b>Gevelgeleding</b>	- Verticaal
	<b>Plasticiteit</b>	- Laag
<b>Detailering</b>	<b>Materiaalkeuze</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen, andere materialen als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: gebakken pannen, golvend of vlak - Kozijnen: houtuitstraling - Ondergeschikte bouwdeelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen, integreren in dakvlak of op platte dak
	<b>Materiaalkleur</b>	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in roodbruin spectrum, andere materialen of kleuren als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: grijs-antraciet - Kozijnen: lichte kleur
	<b>Detailering</b>	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel - Dakkapel alleen toegestaan met een platte afdekking - Dakoverstek of doorgestoken gevel - Boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur - Erkers toegestaan - Bloemkozijn toegestaan - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld

#### 3.8 VORM-EN KENMERKENTABEL PATIOWONINGEN



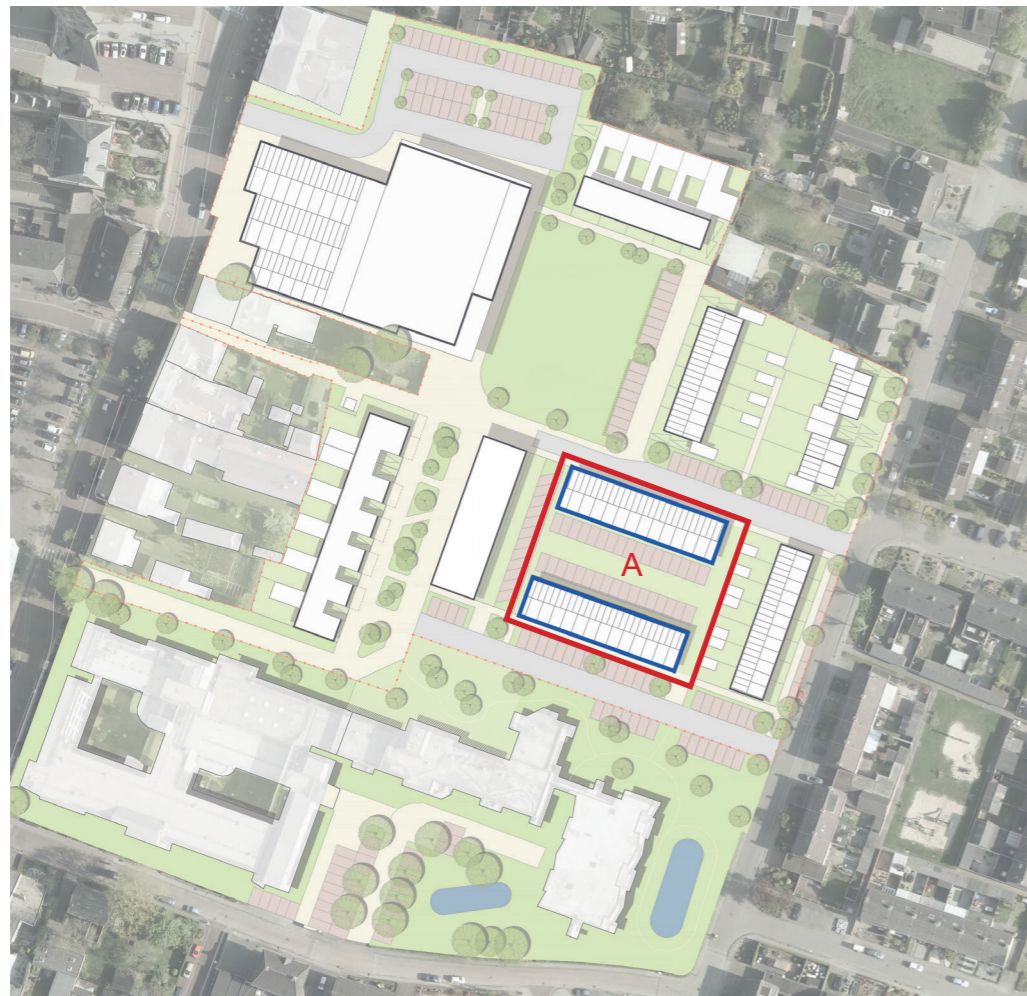
3.9 REFERENTIES PATIOWONING A



3.10 REFERENTIES PATIOWONING B



### 3 BEBOUWING | Appartementen A



3.10 LOCATIE APPARTEMENTEN A

De appartementen (A) liggen aan De Parklaan en aan De Dorpsas. De kernwaarden voor deze deelgebieden zijn in het vorige hoofdstuk benoemd.

De kenmerkende dorpse schaal van twee lagen en een kap wordt hier vanaf de Vlasroot doorgezet. Het is mogelijk om met dakkapellen en doorgetrokken geveldelen, ondergeschikt aan de hoofdmassa, meer ruimte te creëren op de bovenste verdieping. Ook hier geldt hoofdzakelijk een beeldkwaliteit gebaseerd op een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur.

In de hiernaast staande vorm- en kernmerkentabel staan de diverse eisen aan de beeldkwaliteit.

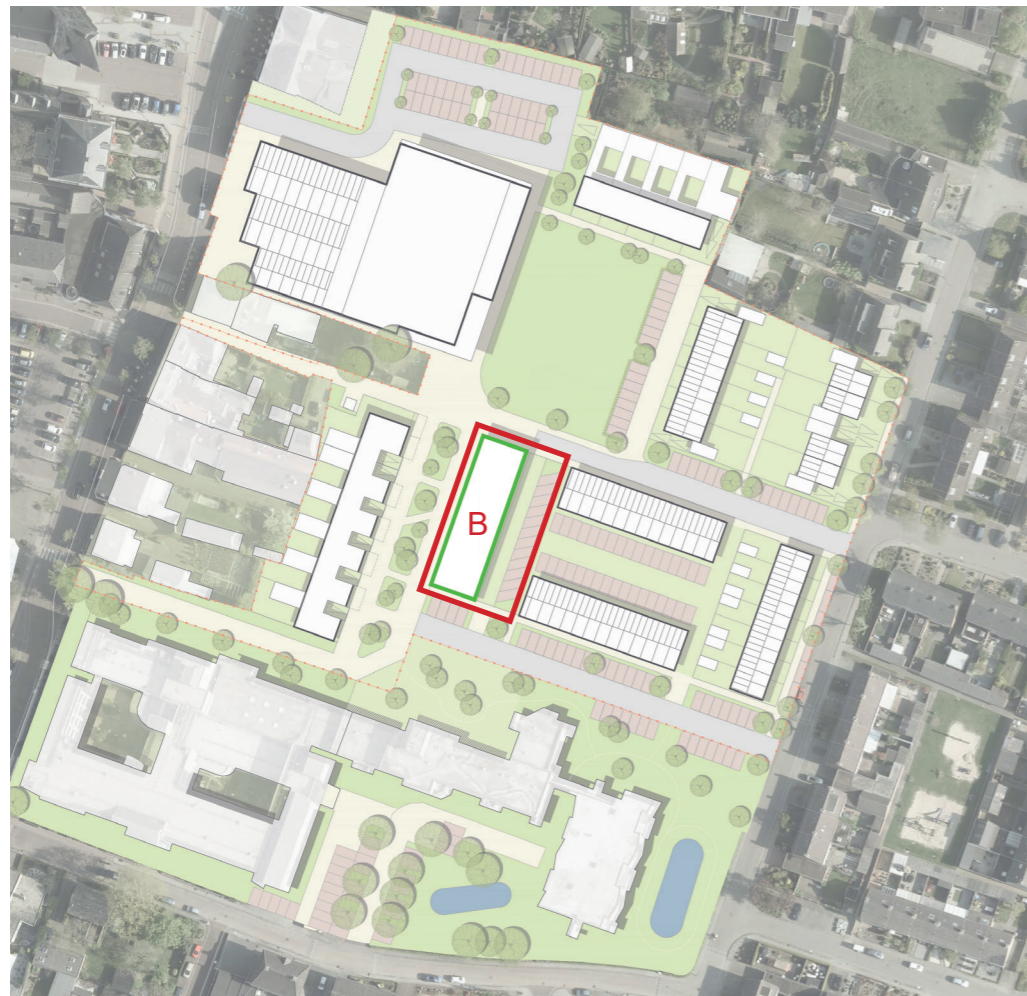
<b>Situering</b>	Rooilijn	- Rechte rooilijn
	Zijdelingse afstand	- n.v.t.
	Oriëntatie	- Op de openbare ruimte (De Parklaan of De Dorpsas)
<b>Hoofdvorm</b>	Bouwmassa	- Eén hoofbouwmassa
	Bouwhoogte	- Twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	- Zadeldak, hellend dak > 45 graden
	Kaprichting	- Langsrichting
<b>Gevelaanzicht</b>	Kopgevel	- Bij tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen te voorkomen
	Gevelopbouw	- Traditioneel
	Gevelgeleding	- Horizontaal
	Plasticiteit	- Laag
<b>Detailering</b>	Materiaalkeuze	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen, andere materialen als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: gebakken pannen, golvend of vlak - Kozijnen: houtuitstraling - Ondergeschikte bouwdeelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen, integreren in dakvlak of op platte dak
	Materiaalkleur	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in roodbruin spectrum, andere materialen of kleuren als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Dak: grijs-antraciet - Kozijnen: lichte kleur
	Detailering	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel - Doorgetrokken dakkapel alleen toegestaan met een platte afdekking en ondergeschikt aan de hoofdmassa - Dakoverstekken: dakoverstekken aan de kopzijden van de bouwvolumes - Boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur - Erkers beperkt toegestaan - Bloemkozijn toegestaan - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld

3.11 VORM-EN KENMERKENTABEL APPARTEMENTEN A



3.12 REFERENTIES APPARTEMENTEN A

### 3 BEBOUWING | Appartementen B



#### 3.13 LOCATIE APPARTEMENTEN B

De appartementen (B) liggen aan De Groene As (en De Parklaan en Het Speelveld/ De Dorpsas). De kernwaarden voor deze deelgebieden zijn in het vorige hoofdstuk benoemd.

Dit appartementengebouw gaat een brug vormen met Compostella en het Dorpshuis. Derhalve wordt hier een beeld met rechthoekige vormen met platte daken beoogd. Om de massaliteit aan de openbare ruimte te verlagen komt er een terugliggende derde bouwlaag. Voorts hebben de hoeken een bijzondere ligging aan de openbare ruimte en dienen derhalve ook zodanig ontworpen te worden. Ook hier geldt hoofdzakelijk een beeldkwaliteit gebaseerd op een moderne vertaling van de traditionele baksteenarchitectuur.

In de hiernaast staande vorm- en kernmerkentabel staan de diverse eisen aan de beeldkwaliteit.

<b>Situering</b>	Rooilijn	- Rechte rooilijn
	Zijdelingse afstand	- n.v.t.
	Oriëntatie	- Op de openbare ruimte (De Parklaan, Groene As en Het Speelveld) - Hoeken krijgen dubbele oriëntatie
<b>Hoofdvorm</b>	Bouwmassa	- Eén hoofbouwmassa
	Bouwhoogte	- Drie lagen met terugliggende derde laag
	Kapvorm	- Plat dak
	Kaprichting	- n.v.t.
<b>Gevelaanzicht</b>	Kopgevel	- Kopgevels aan de openbare ruimte dienen eenzelfde openheid te krijgen als de voorgevel
	Gevelopbouw	- Traditioneel
	Gevelgeleding	- Horizontaal
	Plasticiteit	- Laag
<b>Detailering</b>	Materiaalkeuze	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen, andere materialen als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Kozijnen: houtuitstraling - Ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen op platte dak
	Materiaalkleur	- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in roodbruin spectrum, andere materialen of kleuren als accenten beperkt toegestaan, altijd in harmonie met het geheel - Kozijnen: lichte kleur
	Detailering	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel - Boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur - Bloemkozijn toegestaan - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld

#### 3.14 VORM-EN KENMERKENTABEL APPARTEMENTEN B





3.15 REFERENTIES APPARTEMENTEN B

## 4 ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen van bestaande en nieuwe voor-, zij- en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied dienen in samenhang met de omgeving ontworpen te worden. Door de materialisering van de erfafscheidingen bij het ontwerp van de woningen mee te nemen draagt het bij aan de uniforme uitstraling van het hele gebied. Op de volgende pagina staan referentie beelden van de verschillende typen, vergelijkbare oplossing zijn ook mogelijk.

### Erfafscheiding voortuin / zijtuin

Bij de voortuinen aan De Vlasroot en Het Speelveld lage hagen met een maximale hoogte van 1 meter. Zo wordt er bijgedragen aan het groene beeld ter plaatse. Dit geldt ook voor woningen op een hoek met een dubbele oriëntatie waar sprake is van twee voortuinen oftewel een zijtuin. Zijtuinen die grenzen aan de straat, worden ten behoeve van privacy in de tuin afgeschermd met hoge tuinafscheidingen. Om te voorkomen dat er op de voorste perceelgrens een hoge tuinafscheidingen wordt geplaatst, zijn tuinafscheidingen hoger dan 1 meter niet toegestaan in een zone gemeten vanaf de voorste perceelgrens tot aan de nokgrens. Hierdoor ontstaat er een zachte overgang tussen openbaar en privé gebied.

<b>Situering</b>	- Op erfsgrens tussen voor- en zijgevel en openbare ruimte
<b>Hoogte</b>	- Maximale hoogte 1 meter
<b>Materiaal</b>	- Hagen / inheemse soort(en)

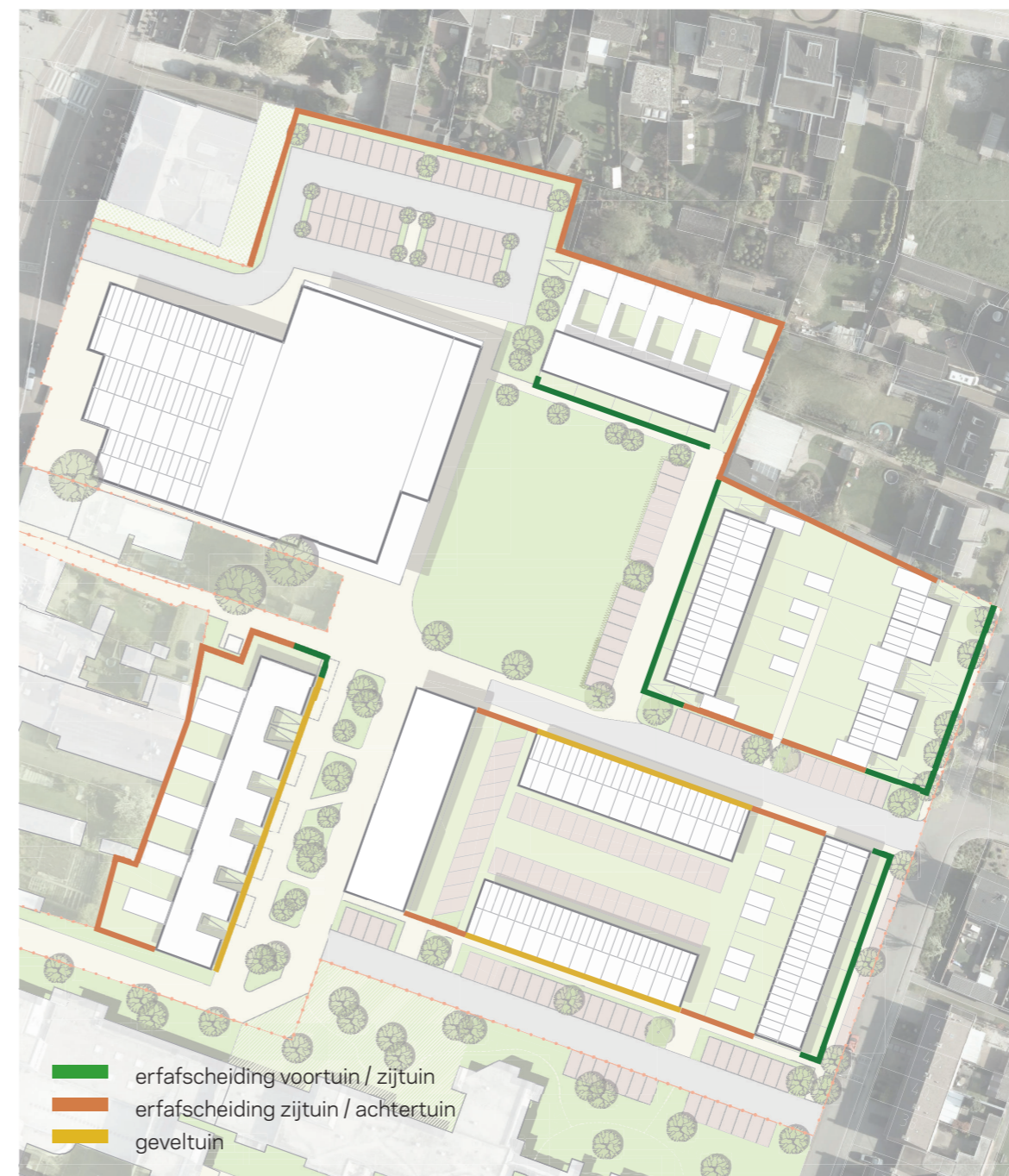
### Erfafscheiding zijtuin / achtertuin

De erfafscheidingen tussen de zij- en achtertuinen, bestaande tuinen en de openbare ruimte dienen in samenhang ontworpen te worden. Dit geldt in het bijzonder voor de erfafscheiding tussen patiowoningen A en B en de bestaande achtertuinen. Deze erfafscheidingen moeten als één geheel ontworpen te worden. Dit kan of middels een natuurlijke uitstraling zoals een hekwerk met begroeiing of bij directe aansluiting aan een achter- of zijgevel, in metselwerk van gelijke kleur. De maximale hoogte bedraagt 2 meter, met uitzondering van de nieuwe erfafscheiding ter hoogte van het parkeerterrein bij het Dorpshuis, daar geldt een maximale hoogte van 2,5 m.

<b>Situering</b>	- Op erfsgrens tussen zijgevel, achtertuinen en openbare ruimte
<b>Hoogte</b>	- Maximale hoogte 2 meter, uitzondering betreft het parkeerterrein met 2,5 meter
<b>Materiaal</b>	- Hagen / inheemse soort(en) - Metselwerk in gelijke kleur gevel - Hekwerk gecombineerd met klimplanten

### Geveltuin

Op een aantal plekken is het gewenst om de bebouwing dichter op de openbare ruimte te hebben staan. Om wel een overgang van openbaar naar privé te creëren en een groen uitstraling van de omgeving worden geveltuinen toegepast. Dit is een strook van circa 1 meter direct aan de gevel waarin lage (0,5 m) beplanting komt.



4.1 KAART MET VERSCHILLENDE TYPEN ERFAFSCHEIDINGEN



4.2 REFERENTIES ERFASCHIEDINGEN



DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

