



Herbestemming & hergebruik



Beeldkwaliteitsplan

Kerkweg 2, Wezep





Beeldkwaliteitsplan

Kerkweg 2, Wezep

Projectnummer: 2021-0387

Datum: 2 november 2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Doel van het beeldkwaliteitsplan.....	4
1.2. Algehele ambitie.....	4
2. Stedenbouw.....	5
2.1. Uitgangspunten	5
3. Architectuur	8
3.1. Uitgangspunten	8
4. Groene elementen	10
4.1. Uitgangspunten	10

1. Inleiding

1.1. Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om richting te geven aan de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor de ontwikkeling aan de Kerkweg 2 naar bouwplannen en inrichtingsplannen. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert in eerste instantie als inspiratiebron en leidraad voor de uitwerking. Daarna heeft het een rol als toetsingskader om de uitwerkingsplannen te kunnen beoordelen, bijvoorbeeld bij de welstandstoets. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- > Algemene ambitie
- > Stedenbouwkundige uitgangspunten
- > Uitgangspunten
- > Architectonische uitgangspunten
- > Inrichting openbare ruimte

1.2. Algehele ambitie

Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Stationsweg en de Kerkweg. De locatie is gelegen in het centrum van Wezep waar diverse functies samenkomen, van winkelen tot diensten en ook wonen. De algemene uitstraling is dynamisch maar ook informeel en dorps. De ambitie voor de ontwikkeling is:

‘Dorps wonen, verbonden met de omgeving’

2. Stedenbouw

2.1. Uitgangspunten

Om het dorpse karakter tot uitdrukking te brengen worden een aantal principes toegepast voor de verkaveling en plaatsing van woningen.

- Dorpsbebouwing wordt gekarakteriseerd door een fijne korrel. Er worden geen lange aaneengesloten rijen identieke woningen gerealiseerd, maar kleine clusters van woningen die elkaar afwisselen, waarbij de expressie van de individuele woningen sterker is dan de verbinding tussen geschakelde woningen. Dit speelt aan de zijde van de Stationsweg meer dan aan de zijde van de Hortensiastraat.
- Aan de Stationsweg is meer ruimte voor een individuele uitstraling dan aan de zijde van de Hortensiastraat. Toch wordt er gezocht naar eenheid en een gemeenschappelijke deler om zo toch eenheid te creëren. Dit wordt gezocht in met name het materiaal gebruik. Zie hiervoor het hoofdstuk architectonische uitgangspunten.
- Aansluitend op de fijne korrelgrootte wordt ook een zekere menging van de verschillende woningtypen nagestreefd. Dus niet een twee-kapper buurt, een rijwoningen buurt en een buurtje vrijstaande woningen, maar een zekere mate van menging van de verschillende typen. Een meer dorpse sfeer, waarbij tuinen en gevels en zijgevels mee gaan spreken in het beeld, wordt bereikt door de voorgevels niet strak in één rooilijn te plaatsen, maar door verspringingen in de rooilijn door te voeren.
- Het dakenlandschap bepaalt in belangrijke mate het dorpse karakter. Om dit te bereiken worden woningen met kappen toegepast en is er variatie in vorm, hoogte en richting van de kappen met waar mogelijk een lage goothoogte. Platte daken op hoofdgebouwen zijn niet gewenst.

Het globale verkavelingsplan, op de volgende pagina weergegeven, vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van bouwplannen voor de verschillende deelgebieden is de verkaveling nader geoptimaliseerd en gedetailleerd. Het beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor de richting aan. In het plangebied wordt een divers woningaanbod gerealiseerd. Langs de Stationsweg is er ruimte voor een 2 onder 1 kapper en een vrijstaande hoekwoning, aan de zijde van de Hortensiastraat is ruimte voor rijwoningen. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande structuur van de omliggende bebouwing.



Figuur 1. Globale verkaveling verdeling woonhuiskavels en openbaar gebied



	lage haag/begroeid scherm hoogte is ca. 0,8 - 1,2m.		nokrichting
	hoge haag/begroeid scherm hoogte is max. 1,8m.		architectonisch accent, "om de hoek" ontworpen gevel
	lage bodembedekkende heester hoogte is max. 0,5m.		voorgevel
	nieuwe aanplant hoogstam bomen stamdikte ca. 15cm.		verharding algemeen, aansluiten bij materiaal openbare ruimte
beplanting uitvoeren met inheemse soorten zie bv. Planten van hier/st. NL Bloeit			verharding prive, aansluiten bij materiaal openbare ruimte bij voorkeur keramisch materiaal
	hoogwaardige tuinpoort, bv. zwart metaal		verharding algemeen, waterdoorlatend, bv. graskeien
	naambord; de Oranjehof		

Figuur 2. Beeldkwaliteitsplan

3. Architectuur

3.1. Uitgangspunten

Uitstraling bebouwing

De bebouwing moet een straatgerichte uitstraling hebben, de gevels naar de Stationsweg en de Hortensiastraat worden vormgegeven als duidelijke voorgevel. De uitstraling van de achterzijde van de woningen mag terughoudender zijn dan die van de voorzijde. Hier ligt minder de nadruk op het realiseren van een pandsgewijze architectuur. Het materiaalgebruik blijft wel in overeenstemming met de architectuur. Dus geen laagwaardige achterkanten.

De locatie is gesitueerd op 2 hoeken, een aan de Stationsweg en de Kerkstraat en een aan de Kerkstraat en de Hortensiastraat. De bebouwing op deze 2 hoeken wordt 'om de hoek' ontworpen. Hiermee wordt voorkomen dat er dode kopse kanten ontstaan. Dit kan worden gerealiseerd door een uitbouw of accent aan de naar de zijkant gerichte gevels. Het moet integraal worden meegenomen in het ontwerp van de hoekwoningen.

Materiaalgebruik

De materialen waar de woningen uit worden opgetrokken zijn zoveel mogelijk van natuurlijke oorsprong, duurzaam en blijven fraai bij verouderen. Het dominante materiaal is gebakken gevelsteen. Voornamelijk rode en donkerrode tinten en gemêleerd roodbruin; als accenten ook donker gekleurde gevelsteen. Variatie in metselverbanden, reliëf in het metselwerk is toegestaan.



rood tot roodbruin metselwerk



accentkleur

Ondergeschikt aan de gemetselde gevels kunnen houten onderdelen worden toegepast voor bv. kozijnen, ramen en deuren alsmede ook voor eventuele gevelbekleding. Hout wordt geschilderd in gedekte kleuren of gebroken wit. Naturel toegepast hout dient bij toepassing zorgvuldig te zijn gedetailleerd zodat een egale vergrijzing kan worden gewaarborgd. Kunststof/synthetische plaatmaterialen in het zicht moeten worden voorkomen.



houten accenten in gedekte kleurstelling of naturel vergrijzend

Daken zijn eenduidig van vorm zoals bijvoorbeeld zadeldak, een wolfseind of mansardekap is niet toegestaan. De daken zijn voorzien van een keramische pannen, niet geglaazuurd of verglaasd maar met een matte uitstraling. De daken zijn voorzien van overstekken om een dorpse uitstraling te realiseren.



dakbedekking in matte natuurlijke kleuren

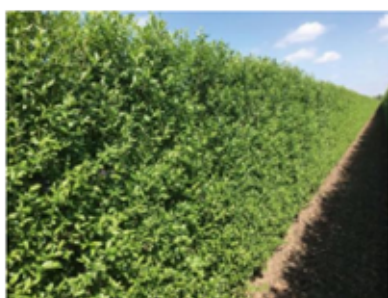
Duurzaamheid

Duurzaamheidsaspecten en technische onderdelen zoals zonnepanelen integreren in het ontwerp. Eenduidig in vorm en opstelling, de kleuren zijn donker wegvallend tegen de onderliggende constructie. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in hoogwaardige (metalen) type en worden opgenomen in de architectuur. Ventilatioorosters en dakdoorvoeren worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Streef naar aanvullende duurzaamheid en natuur bevorderende elementen, zoals regenton, zwaluwdakpannen en stenen e.d. Voor alle toepassingen geldt een zorgvuldige detaillering en aandacht voor ornament.

4. Groene elementen

4.1. Uitgangspunten

Iedere woning is voorzien van een voortuin van minimaal 2 meter diep, afgeschermd van de openbare weg met een heg van ca. 0,8 - 1,2 m hoogte. Opritten voorzien van een bestrating die in materiaal en kwaliteit aansluit bij de openbare ruimte. Waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte is deze afgescheiden met een groene erfbegrenzing (haag of begroeid scherm).



haagafschiding, bv. haagbeuk of wilde liguster



parkeren op grastegels

De parkeerhoven vormen voor bewoners en bezoekers een vaak gebruikte entree voor de woning. Hier is dan ook een waardige omgeving vereist. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de entree van de parkeerhoven. Aan weerszijden van de toegangsweg is een hoogwaardige bebouwing of tuinafscheiding vereist (gebouwd of groen) en de entree wordt subtiel gemarkeerd, bijvoorbeeld met een eigen naam. De overgang tussen de parkeerhoven en de achtertuinen van woningen is zorgvuldig vormgegeven, met groene tuinafscheidingen of bergingen met een goed afwerkingsniveau.



inheemse bomen, bv. esdoorn, linde