

Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Kloosterstraat-Brabantstraat te Volkel



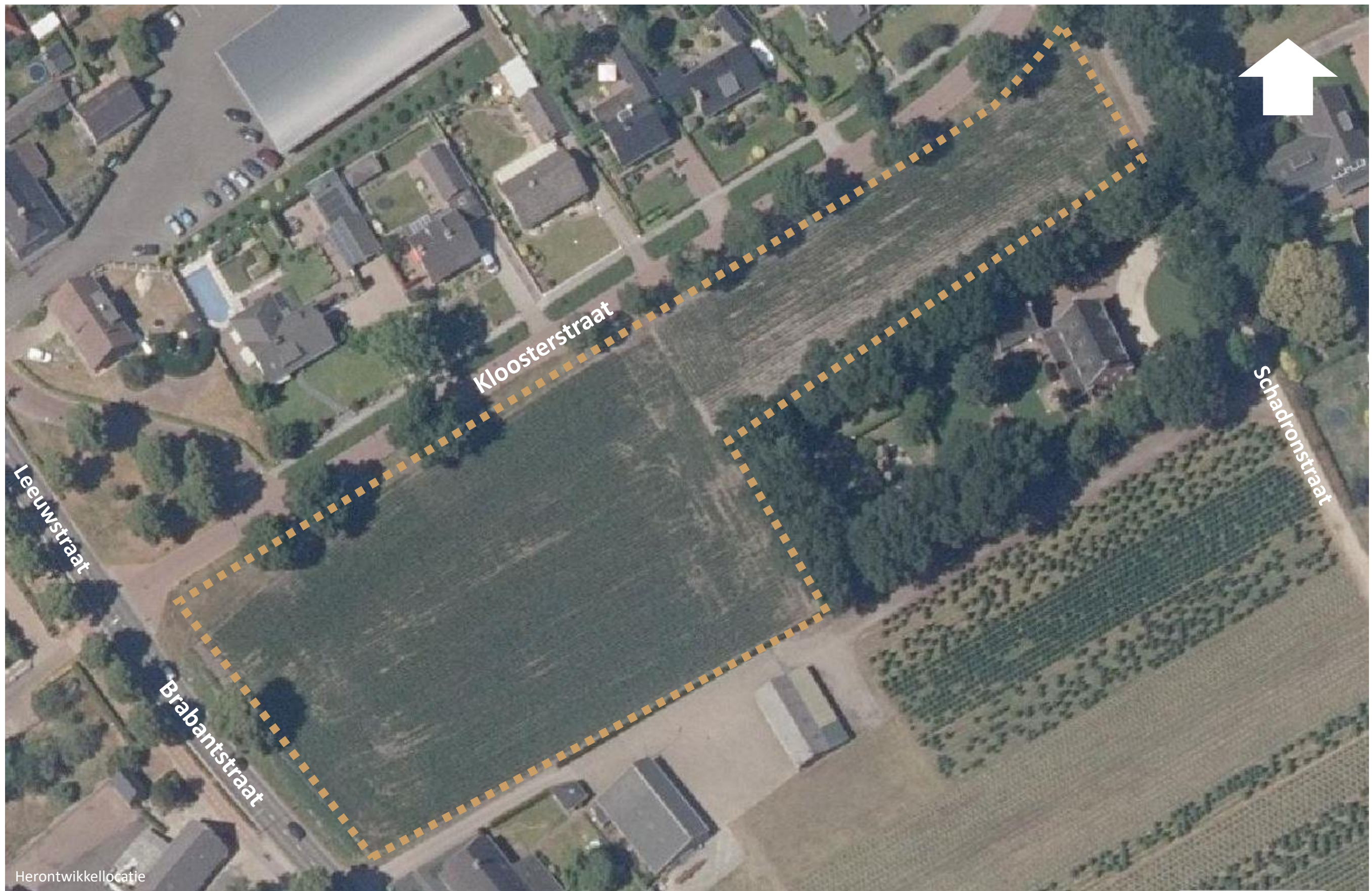


1. Inleiding
 - 1.1 Omgeving plangebied
 - 1.2 plangebied
2. Bestaande bebouwing en sfeer
 - 2.1. De bebouwing van de omgeving
 - 2.2. Analyse bestaande woningen
 - 2.3 Sfeer details kleuren Kloosterstraat
 - 2.4 Sfeer details kleuren Brabantstraat
3. Karakter plangebied
 - 3.1. De bebouwing van het plangebied
 - 3.2 Bebouwing van plangebied A
 - 3.3 Bebouwing van plangebied B
 - 3.4 Bebouwing van plangebied C
4. Look & feel Kloosterstraat en Brabantstraat
 - 4.1. Kleuren en materialen Kloosterstraat
 - 4.2. Kleuren en materialen Brabantstraat
 - 4.3. Kleuren en materialen van het hofje
5. Accentelementen
 - 5.1. Beeldelementen Kloosterstraat-Brabantstraat
 - 5.2. Beeldelementen van het Hofje
6. Aansluiting op de Openbare ruimte
 - 6.1 Erfafscheidingen
7. Beeldkwaliteitsschema's



Dit beeldkwaliteitsplan is ontstaan om de ontwikkeling aan de Kloosterstraat te kunnen realiseren. De planlocatie ligt aan de zuidzijde van Volkel, aan de Brabantstraat-Kloosterstraat. De Brabantstraat zal omgezet worden naar een luwe verkeersweg, zodra de nieuwe hoofdroute in gebruik is genomen ten plaatsen van de Zeelandse dijk.

Het plan sluit aan op de bestaande rand met de stijlkenmerken die in de omgeving aanwezig zijn. De korrel van de bebouwing en de vormgeving moeten bijdragen aan een homogeen geheel. Het doel van dit document is om de gekozen materialen en uitgangspunten te duiden.

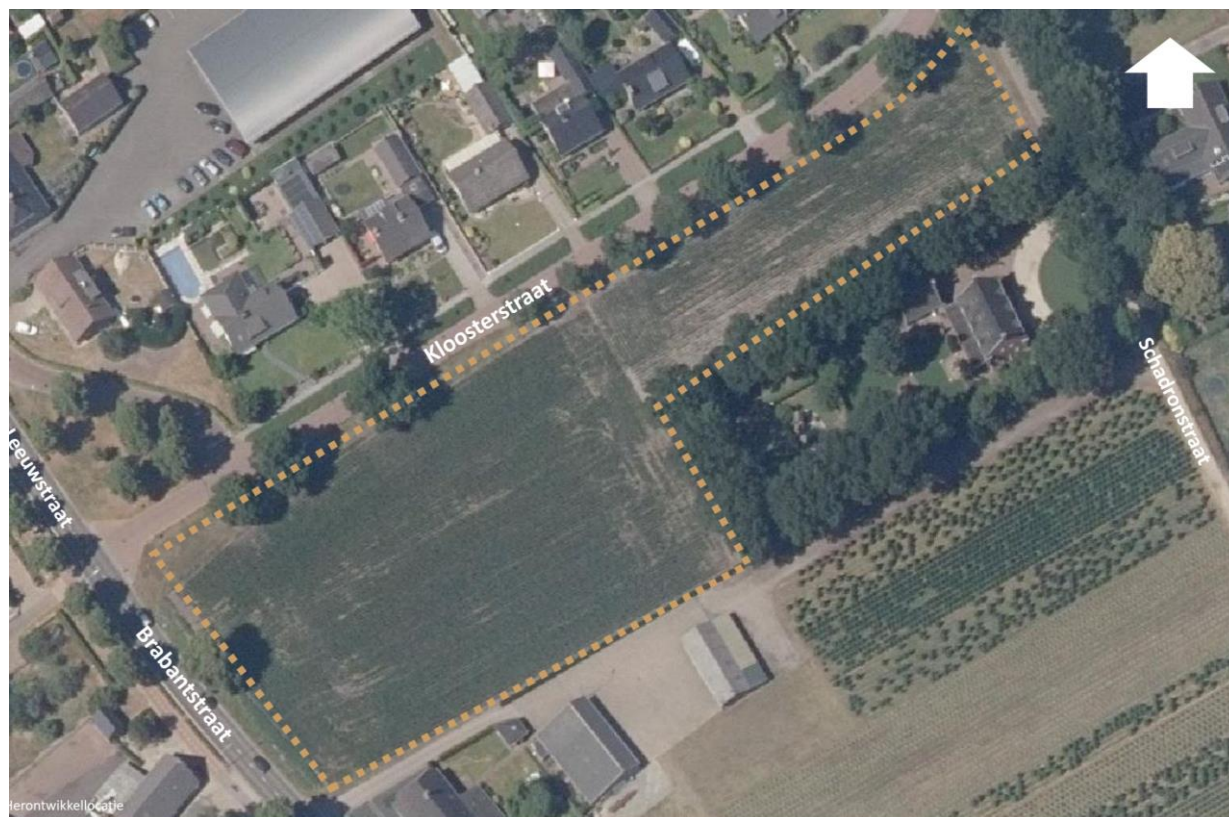




1.1 Omgeving plangebied

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van Volkel aan de Brabantstraat en Kloosterstraat. Dit gebied ligt nu in het buurtschap Schadron, waar nu al aan de zuid- en oostzijde woningen met schuren zijn gesitueerd. Noordzijde, t.p.v. de Kloosterstraat, vormt nu de rand van de bebouwde omgeving. Het vormt de rand van Volkel en een aansluiting met de landbouw gebieden. De plaatselijke bomen rij vormt een beeldbepalende houtsingel en bevinden zich ten zuidwesten van het plangebied.

De bebouwing rond de herontwikkeling is dorps of landelijk van karakter en qua volume opgebouwd uit 1 laag met kap. Het tijdsbeeld van de woningen is wel verschillend, variërend van eind 19^{de} eeuw tot midden 20^{ste} eeuw. Het plangebied zelf ligt nu braak of wordt gebruikt voor landbouw.





1.2 Plangebied

De ontwikkeling bestaat uit 3 gebieden.

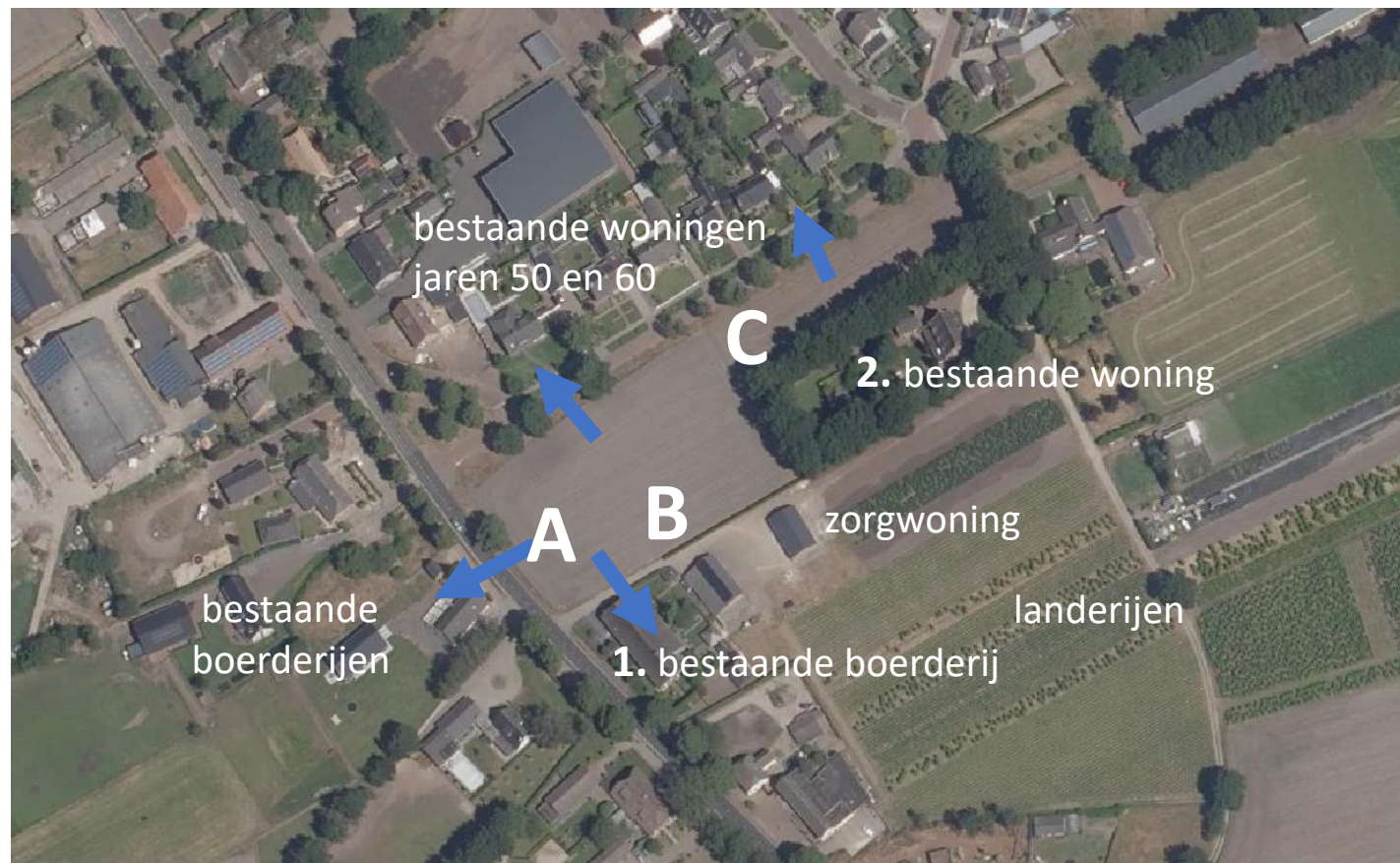
- A Brabantstraat-Kloosterstaat
- B Hofje
- C Kloosterstraat

Deelgebied A is een overgangsgebied van de Brabantstraat naar de Kloosterstraat. De hoek is het accent van het gebied, waardoor deze woning afwijkt van de overige woningen.

Deelgebied B is een binnen gebied waar het verkeer beperkt is met een rustig karakter. De woningen hebben hier een andere beeldtaal, ze zijn compact en geschikt voor senioren en starters.

Deelgebied C sluit aan op de bebouwing van de Kloosterstraat qua karakter en massa.

De nieuwe ontwikkeling moet een gewogen aanvulling en verdichting bewerkstelligen, dat aansluiting zoekt met de context en als assemble de huidige tijdgeest vertegenwoordigen, omdat de normen en eisen anders zijn dan in het verleden. Qua volume dienen alle massa's opgebouwd te worden uit 1 laag met kap en de uiterlijke verschijning dient afgestemd te worden per deel gebied.



1. Boerderijwoning aan de Brabantstraat ten zuiden van het plangebied



2. Woning ten oosten van het plangebied

2.1 De bebouwing van de omgeving

De locatie ligt aan de rand van het centrum van Volkel en bestaat nu voor een groot deel uit grote, vrijstaande woningen, die hoofdzakelijk gerealiseerd zijn midden vorige eeuw.

Het karakter van Volkel aan deze zijde is een vermenging van verschillende tijdsbeelden. Veelal jaren 50- en 60-woningen aan de Kloosterstraat en hoofdzakelijk boerderijen en schuren aan de Brabantstraat.

De vorm van kappen die we kunnen waarnemen zijn:

- zadelkappen;
- zadelkappen met wolfeinden;
- de kaprichting van de woningen lopen veelal parallel met de weg;
- de kaprichting van de bijgebouwen staan vaak haaks op de weg.

De woningen staan los van elkaar, met bijgebouwen op het achterterrein, en de voorgevelrooilijnen verspringen licht, zodat er een speelse straatgevel ontstaat. Het heeft een informeel karakter en sfeer.

Deelgebied A

Is gelegen aan de Brabantstraat waaraan verschillende bouwstijlen zijn gesitueerd. Boerderij volumes met steile kappen en schuren met flauwe kappen, maar ook jaren 50/60 bebouwing met flauw ogende kappen. De gevelkleuren van de bebouwing is rood-roodbruin met gesmoorde of rode pannen. Af en toe staan er ook gekeimde gevels tussen.

Deelgebied B

Het hofje sluit aan op de achter bebouwing van de burens. In dit gebied staan grote en kleine schuurvolumes met variërende kaphellingen. De gevelkleuren zijn rood-roodbruin met gesmoorde pannen.

Deelgebied C

Is gelegen aan de Kloosterstraat waar de bebouwing in de jaren 50 en 60 is gerealiseerd. De gevels zijn brons, rood, roodbruin met gesmoorde pannen. In de Volkel zelf komen deze typologie ook met rode pannen voor.



2.2. Analyse bestaande woningen

Het bestaande straatbeeld aan de Kloosterstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met één bouwlaag plus zadelpak. De afstand van de blokken heeft een bepaalde regelmaat en de voorgevel volgt de rooilijn. De straatwand is qua verschijning een eenheid door de kappen en de kleurstellingen die toegepast zijn. Te samen vormen zij de stedenbouwkundige korrel van deze straat. De woningen zijn in de jaren 50 en 60 gerealiseerd met de stijlkenmerken uit deze tijd. Vaak springt de gevel ter plaatse van de voordeur voor een deel terug. De kappen hebben aan alle zijden een overstek en als er kapellen zijn toegepast, staan deze vaak centraal in het dakvlak. Deze straatwand vormt een grote eenheid door de kapvormen en. Op de hoeklocaties of bijzondere plekken, zijn de gevels wit gekeimd. Door de uitzondering wordt de plek gemarkeerd. De dakkapellen hebben een hellende kap. De accenten zitten ook in de kleine details, zoals de overstekken en materiaalwisselingen. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit brons of bruinrode metselwerk met een donkere pan.

Aan de Brabantstraat bevinden zich veelal boerderijen en schuren uitgevoerd met één bouwlaag plus kap en wolfseinden. Deze woningen zijn onderdeel van het buurtschap Schadron. De bebouwing staat verder van uit elkaar en volgt geen strakke rooilijn. De woningen ogen hierdoor individueler in de straatwand. Door de tijd heen zijn er ook jaren 50- en 60-woningen tussen de agrarische bedrijven gebouwd, zoals men die ook vindt aan de Kloosterstraat. De gevels zijn hoofdzakelijk rood, bruinrood metselwerk met donkere of rode pannen.





Dakkapellen met ruime overstekken



Dakkapellen met minimale overstekken



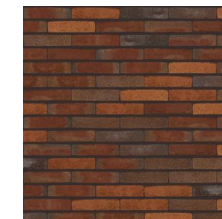
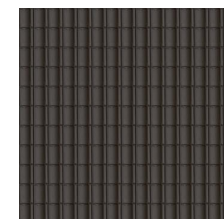
Ruime dakoverstekken



Terugspringende voorgevel

2.3. Sfeer, details en kleuren Kloosterstraat.

Jaren 50 en 60 huizen kenmerken zich door redelijke flauwe kappen met overstekken op 1 laags massa met kap. De kleurstelling is vaak brons, bruinrood of rood. Soms worden deze woning in de loop der tijd gekeimd en ontstaat er een wat chiquere sfeer. Kenmerkend is ook het terugplaatsen van een deel van de voorgevel, zodat het overstek ter plekke nog groter wordt. De woningen hebben vaak een ingetogen uitstraling door de sobere details. Door de jaren heen zijn woningen ook geaccentueerd door deze wit te schilderen.



Accent tint



Dakkapellen schuine wangen



Dakramen in langsgevel boerderijen



Zadelkappen



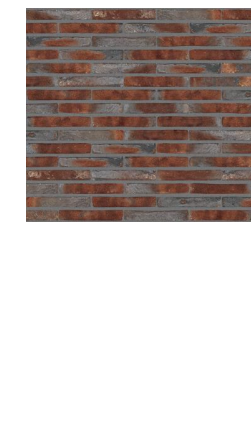
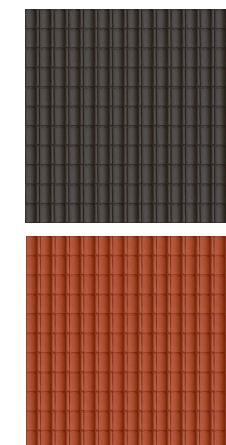
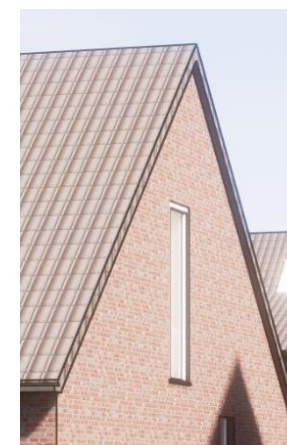
Zadelkappen met wolfseind



Terugspringende voorgevel en overstekken

2.4. sfeer, details en kleuren Brabantstraat.

In straatwand van de Brabantstraat komen meer boerderijen voor met schuren. De kappen zijn vaak stijl en er zijn geen overstekken. De volumes bestaan uit 1 laags met kap. De kleurstelling is vaak brons, bruinrood of rood. Dakkapellen komen niet of nauwelijks voor. Naast de boerderij typen, komen er ook jaren 50 en 60 woningen voor in deze straat, zoals in de Kloosterstraat. Ook hier zijn in de loop der tijd woningen wit gekeimd, waardoor ze een accent vormen in de straatgevel.



Accent tint



Dakkapellen met minimale overstekken



Schuren met zadeldak en minimale overstekken



3.1. De bebouwing van het plangebied

Het plan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de bestaande bebouwing, zodat er cohesie ontstaat tussen nieuwe en bestaande woningen en bijgebouwen. Voor het noordelijke gebied pakken we het karakter van de Kloosterstraat op door de kenmerken van de massa en stijl op een eigentijdse wijze te vertalen binnen de geldende kaders van de regelgeving.

De woningen aan de openbare weg hebben een lage goot en stijlkenmerken uit de jaren 50 en 60. In het middengebied, het hofje, zijn er schuurwoning gesitueerd, die refereren aan schuren en langgevelboerderijen.

De vorm van kappen die zijn toegepast:

- zadelkappen;
- zadelkappen met wolfeinden;
- de kaprichting van de woningen lopen veelal parallel met de weg;
- de kaprichting van de bijgebouwen staan vaak haaks op de weg.

Alle hoofdvormen hebben een lage goothoogte tot 3 meter en nokhoogte van maximaal 10 meter.

De bijgebouwen staan los of gekoppeld aan de hoofd woning met een gelijke dakhelling of kleiner.

Sobere, eenvoudige detaillering onderstreept het karakter van het voorgestelde beeld van de nieuwe bebouwing. De rand van het plan heeft aansluiting met de Kloosterstraat en het hofje refereert aan de agrarische bebouwing aan de zuidzijde van het plan.



De woningen aan de Kloosterstraat ten noorden van het plangebied



3.2. De bebouwing van het plangebied A

De vorm van kappen die zijn toegepast:

- zadelkappen;
- de kaprichting van de woningen lopen veelal parallel met de weg;
- de kaprichting van de bijgebouwen staan vaak haaks op de weg.

Alle hoofdvormen hebben een lage goothoogte tot 3 meter en nokhoogte van maximaal 10 meter.

De bijgebouwen staan los of gekoppeld aan de hoofd woning met een gelijke dakhelling of kleiner.

Op de hoek een accentbebouwing door materiaal en kleur. De 2-onder-1 kap als familie van elkaar vormgeven door kleurstelling en materiaal.





Centraal hof met rondom wonen



3.3. De bebouwing van het plangebied B

De vorm van kappen die zijn toegepast:

- Zadelkappen met afhang;
- de kaprichting van de woningen lopen veelal parallel met de weg;

Alle hoofdvormen hebben een lage goothoogte tot 3 meter en nokhoogte van maximaal 10 meter.

De bijgebouwen staan los of gekoppeld aan de hoofd woning met een gelijke dakhelling of kleiner.

Sober schuurwoning in natuurlijke materialen en aarde tinten.





3.4. De bebouwing van het plangebied C

De vorm van kappen die zijn toegepast:

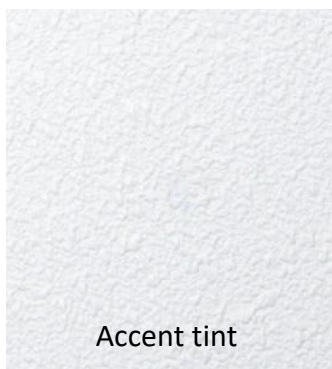
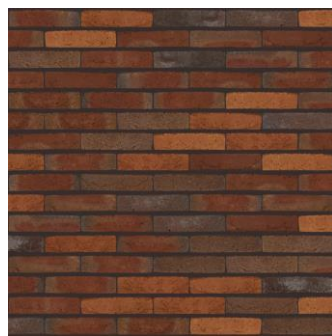
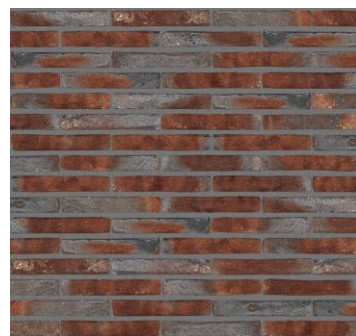
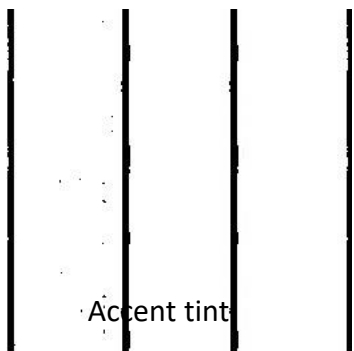
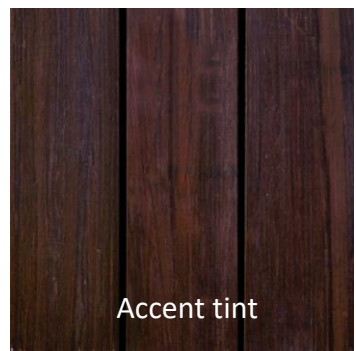
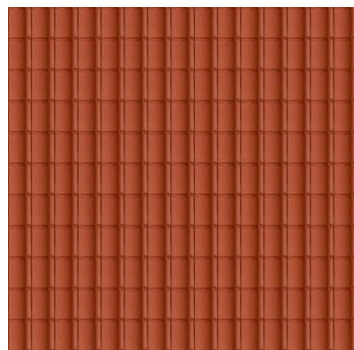
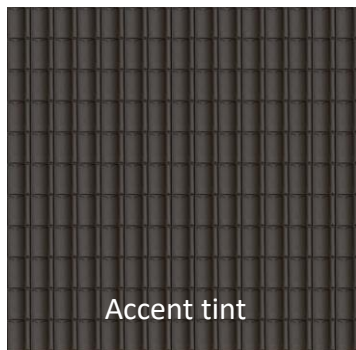
- zadelkappen;
- de kaprichting van de woningen lopen veelal parallel met de weg;
- de kaprichting van de bijgebouwen staan vaak haaks op de weg.

Alle hoofdvormen hebben een lage goothoogte tot 3 meter en nokhoogte van maximaal 10 meter.

De bijgebouwen staan los of gekoppeld aan de hoofd woning met een gelijke dakhelling of kleiner.

Op de hoek een accentbebouwing door materiaal en kleur. De 2-onder-1 kap als familie van elkaar vormgeven door kleurstelling en materiaal.



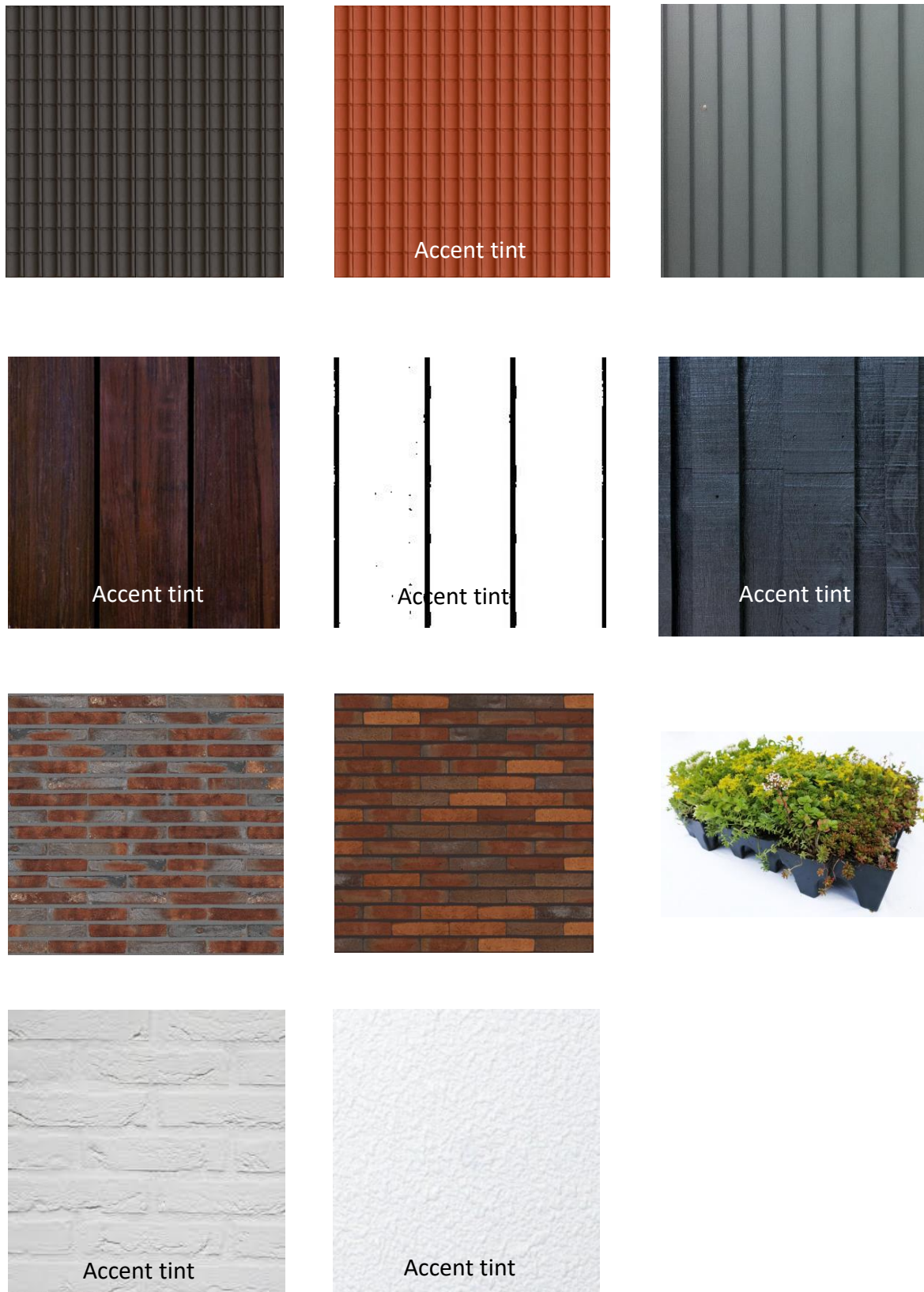


4.1. Kleuren en materialen Kloosterstraat

De dorpse woningen aan de Kloosterstraat, met lage goothoogte en zadeldaken met overstekken, zoals deze nu al voorkomen, hebben een prominente kap met eventueel een dakkapel in het midden van het dakvlak. De voorgevels liggen aan 1 rooilijn en de blokken zijn solitaire vormgegeven. Daarmee volgen de volumes het karakter van de Kloosterstraat. De dakkapellen zijn voorzien van een hellend dak. Aan de voorgevel is er deels een terugspringend gevel. Als optie zou de verspringende gevel ook een ander accentmateriaal of kleur kunnen krijgen. Veelal heeft de voorgevel een groot en een klein raam en ligt de voordeur in het midden van het blok.

Door de kleur en het materiaal wordt het karakter van de straat onderstreept. De tinten die gebruikt worden zijn roodbruin of bruin en wit als accentkleur voor de gevels en roodoranje dakpannen met Blauw gesmoord pannen als accentkleur. De kozijnen zijn wit en de gevelbekleding wordt in wit of zwart/zwartbruin uitgevoerd. De kleurstelling geeft een duidelijk verband aan van de straatwand. Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout of bamboe, stucwerk en zink zijn de basismaterialen. Staal en aluminium zijn als constructieve elementen in het zicht in te zetten.

Voor de hoofdmassa worden kappen toegepast tussen 40-55 graden.



4.2. Kleuren en materialen Brabantstraat

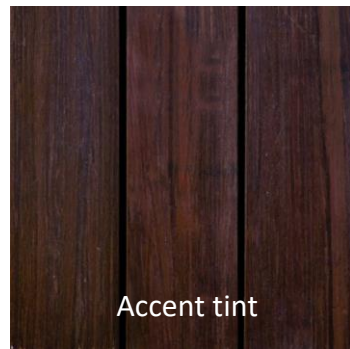
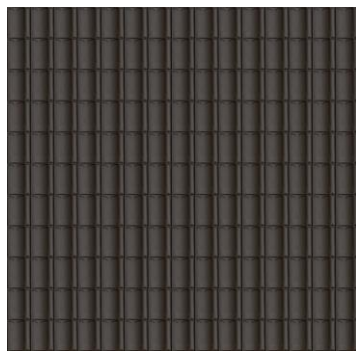
De woningen aan de Brabantstraat, hebben een lage goothoogte en zadeldaken met wolfseinden voor de boerderijen en woningen met overstekken en zadeldaken zonder wolfseinden. Beide typologieën hebben een prominente kap met eventueel een dakkapel in het dakvlak. De Brabantstraat heeft een lossere korrel t.o.v. van de rooilijn en situering, daarbij is de bebouwing autonoom qua karakter. De voorgevels liggen niet aan 1 vaste rooilijn. Daarmee volgen de volumes het karakter van de Brabantstraat. De accenten zijn dakkapellen zijn voorzien van een hellend dak.

De kleurstellingen zijn hier op deze locatie bruinrood-rood en de accentlocatie zijn wit of licht van kleur. De woning op de hoek vormt het accent terwijl de 2-onder-1 kap meer de basiskleur heeft van de Brabantstraat.

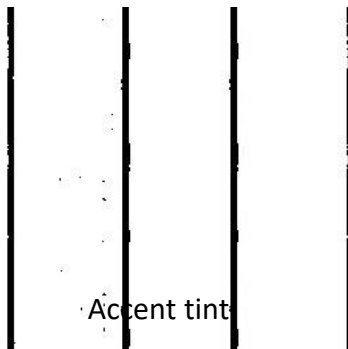
Met de kleur en het materiaal wordt het karakter van de straat onderstreept. De tinten die gebruikt worden zijn roodbruin of bruin met passende voeg als basis voor de gevels met wit als accentkleur. De dakplannen zijn leikleurig, blauw gesmoord en roodoranje bij de accenten. De kozijnen zijn wit/lichtkleurig en de gevelbekleding wordt in wit of zwart/zwartbruin uitgevoerd. De kleurstelling geeft een duidelijk verband aan van de straatwand.

Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, stucwerk en zink zijn de basismaterialen. Staal en aluminium zijn als constructieve elementen in het zicht in te zetten.

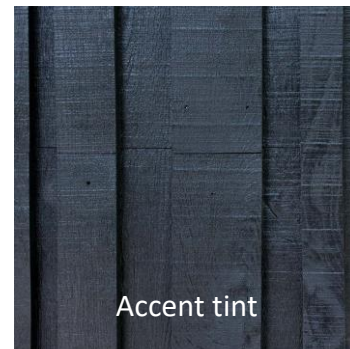
Voor de hoofdmassa worden kappen toegepast tussen 40-55 graden.



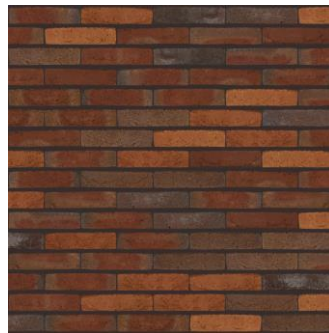
Accent tint



Accent tint



Accent tint



4.3. Kleuren en materialen van het hofje

Het hofje, in het binnengebied, kunnen we als de schuren beschouwen. Schuren liggen aan een erf met afstand van de openbare weg. De uitstraling is sober en basic. De totale vormgeving is functioneel en doelmatig. De schuurwoningen hebben een lage goothoogte met zadeldak met afhang en eventueel overstekken. De prominente kap kan een accent in de kap krijgen, als zijnde een schuurdeurelement en is voorzien van een hellende kap. Over 35% van de lengte van de dakvoet mag er een accent gemaakt worden. Dit element is uitgevoerd met een hellend dak.

Door de kleur en het materiaal kan het karakter worden versterkt. De tinten die gebruikt worden zijn roodbruin of bruin met passende voeg voor de gevels. De dakpannen zijn leikleurig, blauw gesmoord. De kozijn zijn wit en de gevelbekleding wordt in wit of zwart/zwartbruin uitgevoerd. De vorm en kleurstelling maakt een eenheid van het hofje.

Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, stucwerk en zink zijn de basismaterialen. Staal en aluminium kunnen als constructieve elementen in het zicht in te zetten worden.

Voor de hoofdmassa worden kappen toegepast tussen 40-55 graden.



5.1. Beeldelementen Kloosterstraat-Brabantstraat

- Dakkapellen hebben een hellende kap, geen plat dak en kunnen met of zonder overstek en sober gedetailleerd worden. Dakkapellen dienen niet breder te zijn dan 45% van de dakvoet.
- Accenten in de voorgevel kunnen gemaakt worden door een verspringing in gevel of met een materiaalwisseling, of allebei.
- De goten worden uitgevoerd als zinken mast- of bakgoot. Een getimmerde (verholen) goot is ook mogelijk.
- Zijgevels met overstek uitvoeren.





5.2. Beeldelementen van het Hofje

- Dakkapellen hebben een hellende kap, geen plat dak en kunnen met of zonder overstek en sober gedetailleerd worden. Dakkapellen dienen niet breder te zijn dan 35% van de dakvoet.
- Accenten in de voorgevel kunnen gemaakt worden door een verspringing in gevel of met een materiaalwisseling, of allebei.
- De goten worden uitgevoerd als zinken mast- of bakgoot. Een getimmerde (verholen) goot is ook mogelijk.
- Zijgevels zonder overstek uitvoeren.



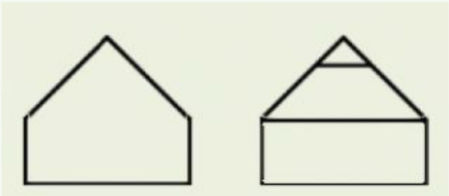
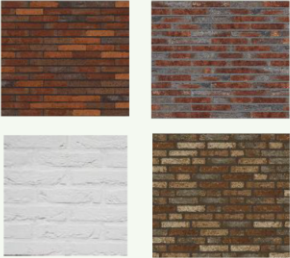
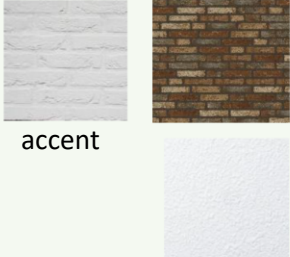




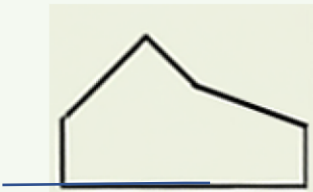
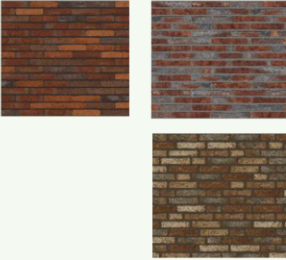
7. Beeldkwaliteitsschema's

Richtlijnen Kloosterstraat Volkel			
Structuurniveau	karakterstiek / sfeer	situering	Hoofdvorm
stedenbouw - landschap	Aan de openbare weg dient het plan het karakter en sfeer te krijgen van de jaren 50 en 60 uit de vorige eeuw.	Oriëntatie: Bebouwing op hoeksituaties dient een dubbele oriëntatie te krijgen richting het openbare gebied.	Enkelvoudig volume Kenmerken zijn 1 laag met kap Kap overheerst het volume Kapvorm traditionele kapvormen zoals een zadeldak dakhelling varieert van 40 tot 55 graden.  zadeldak
Detailniveau	Gevelaanzicht		Detailtering
architectuur 	gevelopbouw: Oorspronkelijke gevelopbouw van de Kloosterstraat is als inspiratie gebruikt voor de verschijningsvorm en detailtering van de nieuwbouw aan de openbare weg. Gevelgeleding: De geleding is voornamelijk horizontaal. Plasticiteit: Panden hebben plasticiteit in de gevel door verspringen bij de entree of in de voorgevel of materialisatie. De overstekken benadrukken de horizontaliteit.		materiaal: Het palet bestaat uit baksteen in combinatie met glas, hout. Ondergeschikte elementen zijn in hout (wit of zwart, zwartbruin) of stucwerk (wit). Het dak is bedekt met keramische (matte) pannen voor de hoofdwoning. Groepseenheid door kleur en Accentbebouwing in wit Kleur: natuurlijke palet van rood, rood/bruine of bruine voor de hoofdwoning, dan wel keim werk of witte baksteen kleuren voor accent locaties. Accenten in wit of zwart geschilderd hout Dakplannen uitvoeren in mat oranje, oranje rood en antraciet of gesmoorde matte pannen. accenten: Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan. Pv panelen in dakkleur uitvoeren. Sobere details en verfijning. 



Richtlijnen Brabantstraat Volkel			
Structuurniveau	karakterstiek / sfeer	situering	Hoofdvorm
stedenbouw - landschap	Aan de openbare weg dient het plan het karakter en sfeer te krijgen van de jaren 50 en 60 uit de vorige eeuw en ouder. het binnen gebied bestaat uit schuren en hebben de karakteristiek van agrarische bebouwing.	Oriëntatie: Bebouwing op hoeksituaties dient een dubbele oriëntatie te krijgen richting het openbare gebied.	Enkelvoudig volume Kenmerken zijn 1 laag met kap Kap overheerst het volume Kapvorm traditionele kapvormen zoals zadeldak en zadeldak met wolfseind dakhelling varieert van 40 tot 55 graden.  zadeldak wolfseind
Detailniveau	Gevelaanzicht		Detailtering
architectuur	gevelopbouw: Oorspronkelijke bebouwing van de Brabantstraat is als inspiratie gebruikt voor de verschijningsvorm en detailtering van de nieuwbouw aan de openbare weg. Met name de bebouwing uit de jaren 50 en 60 is hier als uitgangspunt gebruikt In het binnengebied is de inspiratie gericht op schuren en landelijke agrarische bebouwing. Gevelgeleding: De geleding is voornamelijk horizontaal. Plasticiteit: Panden hebben plasticiteit in de gevel door verspringen bij de entree of in de voorgevel of materialisatie. De overstekken benadrukken de horizontaliteit.		materiaal: Het palet bestaat uit baksteen in combinatie met glas, hout. Ondergeschikte elementen zijn in hout (wit of zwart, zwartbruin) of stucwerk (wit). Het dak is bedekt met keramische (matte) pannen voor de hoofdwoning. Groepseenheid door kleur en Accentbebouwing in wit Kleur: natuurlijke palet van rood, rood/bruine of bruine voor de hoofdwoning, dan wel keim werk of witte baksteen kleuren voor een accent locatie. Accenten in wit Dakplannen uitvoeren in mat oranje, oranje rood en antraciet of gesmoorde matte pannen. accenten: Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan. Pv panelen in dakkleur uitvoeren. Sobere details en verfijning.  accent  accent 



Richtlijnen schuurwoningen aan het hofje Volkel			
Structuurniveau	karakterstiek / sfeer	situering	Hoofdvorm
stedenbouw - landschap	Aan het hofje dient het plan het karakter en sfeer te krijgen van een schuur of stal.	Oriëntatie: Bebouwing op hoeksituaties dient een dubbele oriëntatie te krijgen richting het openbare gebied.	Enkelvoudig volume Kenmerken zijn 1 laag met kap Kap overheerst het volume Kapvorm traditionele kapvormen zoals zadeldak en zadeldak met wolfseind dakhelling varieert van 20 tot 60 graden.  zadeldak met ahang
Detailniveau	Gevelaanzicht		Detaillering
architectuur 	gevelopbouw: Sober massa's waarbij de kap overheerst zoals men in het verleden boeren schuren bouwde. De detaillering van de nieuwbouw is sober en functioneel. De inspiratie is gericht op schuren en landelijke agrarische bebouwing. Gevelgeleding: De geleding is voornamelijk horizontaal. Plasticiteit: Panden hebben plasticiteit in de gevel door verspringen bij de entree of in de voorgevel of materialisatie.		materiaal: Het palet bestaat uit baksteen in combinatie met glas, hout. Ondergeschikte elementen zijn in hout (wit of zwart, zwartbruin). Het dak is bedekt met keramische (matte) pannen voor de hoofdwooning. Kleur: natuurlijke palet van rood, rood/bruine of bruine voor de hoofdwooning. baksteen kleuren. Accenten (schuurdeuren) in zwart geschilderd hout Dakplannen uitvoeren in donkere antraciet gesmoorde matte pannen gesmoorde matte pannen. accenten: Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan. Pv panelen in dakkleur uitvoeren. Sobere details en verfijning.   accent 

