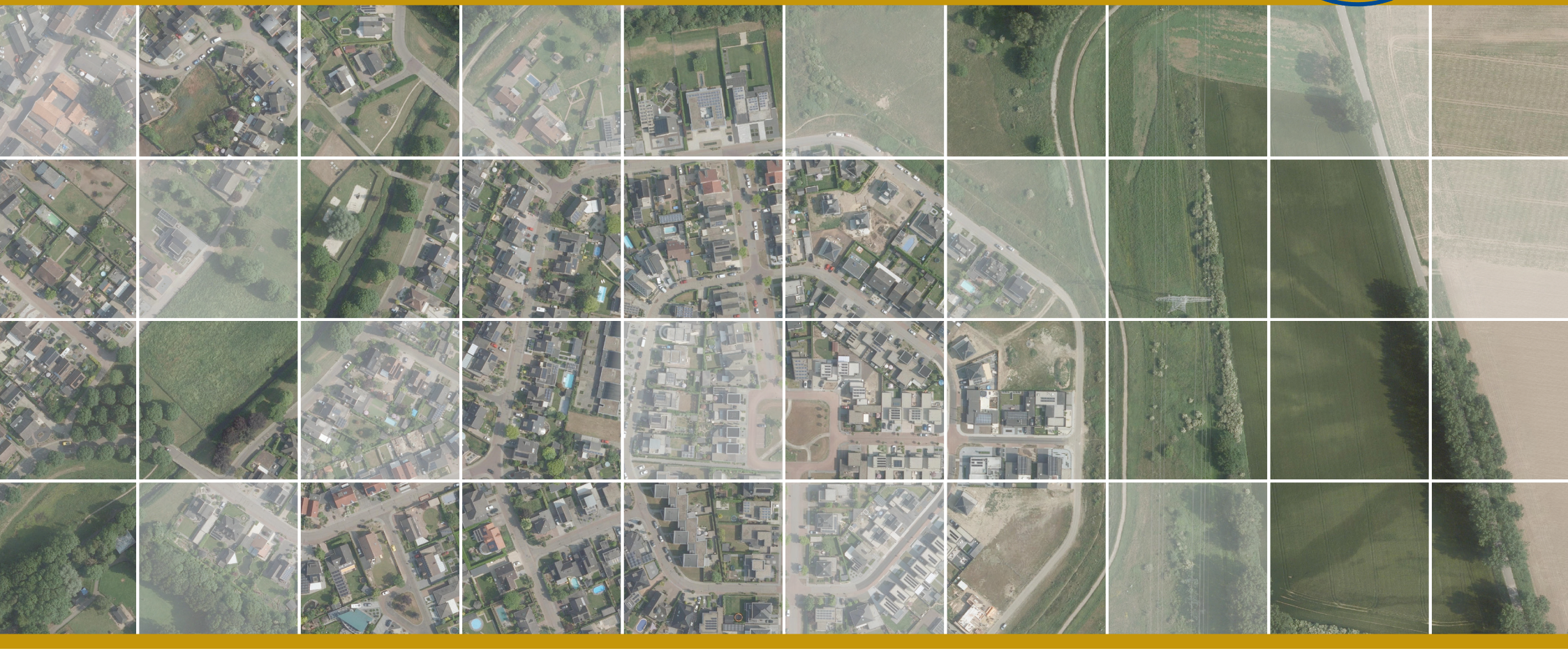
SLEYDAL FASE 4 EN 5

Beeldkwaliteitplan

de kragt van vertrouwen



Opdrachtgever: Sleydal BV
Projectnr: MAG072

Datum: 10 augustus 2023

kragten

SLEYDAL FASE 4 & 5

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever: Sleydal BV
Projectnr: MAG072

Datum: 10 augustus 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Opsteller:
CRU

Verificatie:
BZ

Validatie:
PGE

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

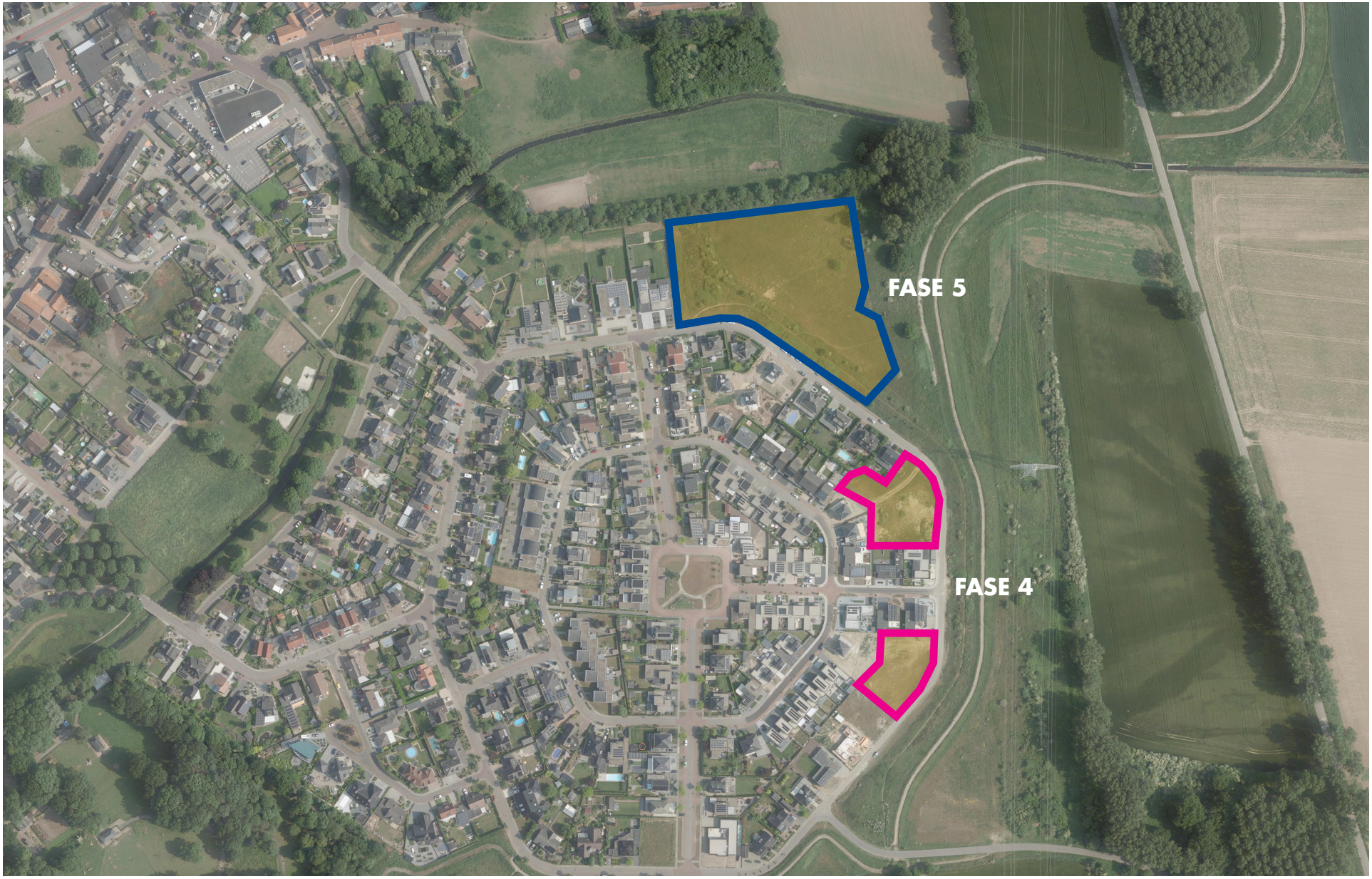
1 INLEIDING 7

2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 4 8

3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 5 9

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 11

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 13



Plangebied fase 4 & fase 5

1 INLEIDING

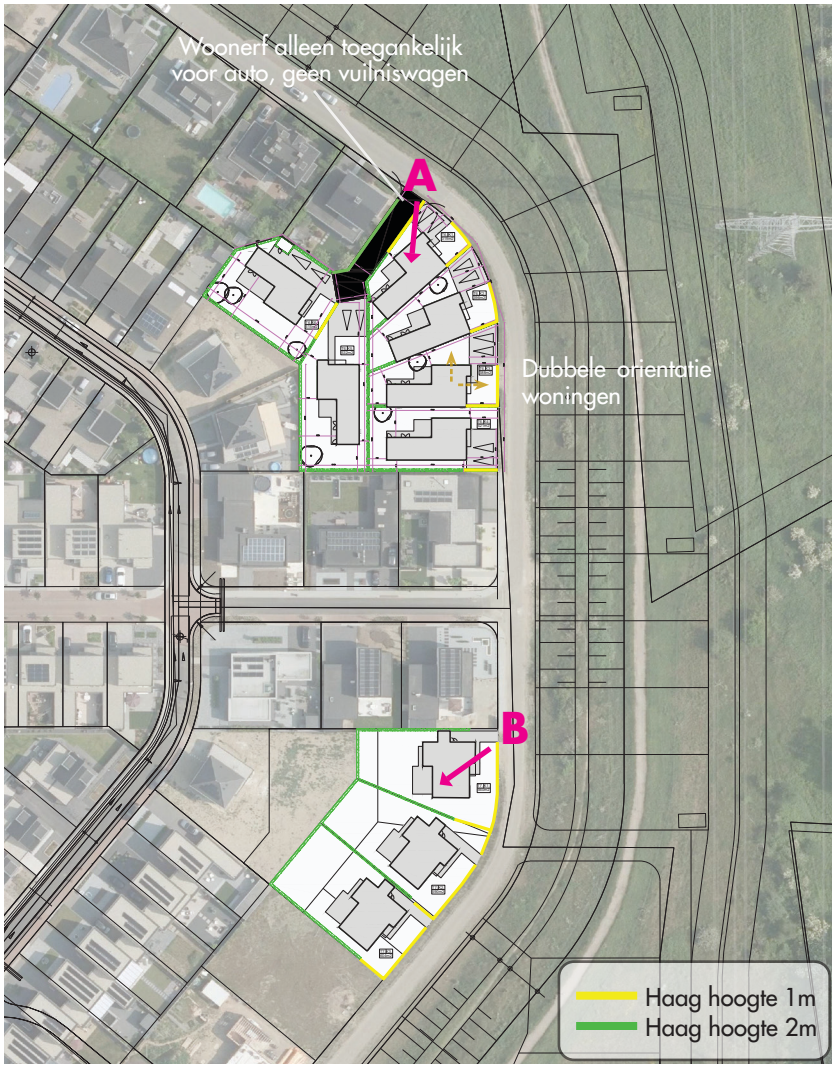
Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de resterende 9 woningen binnen de oostzijde van fase 4 van de ontwikkeling van Sleydal en voor de ontwikkeling fase 5, waarbinnen 15 woningen zijn voorzien. Voor beide fasen geldt dat wordt voorzien in levensloopbestendig woningen.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het gebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een definitieve architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de Omgevingscommissie MER gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 4



Stedenbouwkundig ontwerp Sleydal Fase 4 *(Janssen Wuts Architecten, 2021)*



Zicht vanaf de Broekbeemden op het noordelijk te bouwen deel van fase 4.



Zicht vanaf de Broekbeemden op het zuidelijk te bouwen deel van fase 4.

3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 5



Stedenbouwkundig ontwerp Sleydal Fase 5



Zicht op fase 5 vanaf de Broekbeemden uit de westelijke hoek van het plangebied.



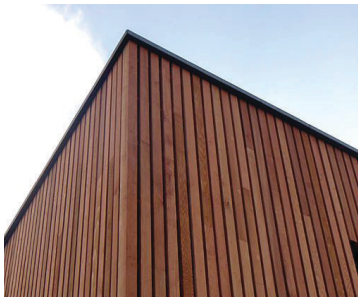
Zicht op fase 5 vanaf de Broekbeemden uit de zuidelijke hoek van het plangebied.

FASE 4










FASE 5










Referentiebeelden beoogde architectonische sfeer

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

In Sleydal is sprake van een mix van grondgebonden vrijstaande en geschakelde woningen, in uiteenlopende en gevarieerde architectuurstijlen. Ook de groottes van de percelen zijn divers.
in het westelijk (oudste) deel is veelal sprake van woningen in 1,5 bouwlaag met kap, vaak uitgevoerd in een traditionele architectuur met baksteen en pannendaken. Naar het oosten (nieuwere deel) is meer sprake van modernere architectuur, met strakke witte gevels en platte daken. Ter afronding hiervan wordt voor fase 4 aangesloten op deze typologie.
Voor fase 4a gebeurt dit door de woningen te oriënteren op de straat (Broekbeemden). Gezien de overmaat van het perceel en de behoefte aan kleinere percelen is ervoor gekozen een informele insteek te realiseren waar nog 2 woningen zijn gesitueerd. Een en ander in de moderne bouwstijl die aansluit bij de andere woningen en in Sleydal-oost.
In fase 4b zijn alle 3 de woningen georiënteerd op de straat (Broekbeemden). Ook de bouwstijl van deze woningen sluit aan op het architectonisch beeld van Sleydal-oost.

In fase 5 is sprake van een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten. De woningen sluiten typologisch aan op de andere woningen in Sleydal-oost.
Langs Broekbeemden wordt de straatwand doorgezet tot aan de groen overgang naar het oosten.

MAAT EN SCHAAL

- Minimum en maximum maten bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Fase 4: Hoogte 1-laags.
  Fase 5: Hoogte 1-laags en 2-laags of 1-laags met kap.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid.

VORM EN GEBAAR

- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de openbare ruimte, landschappelijke omringende kwaliteiten.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen gesloten zichtbare gevels.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg of ander openbaar gebied, dienen bouwblok en erf tweezijdig tweezijdig georiënteerd te zijn.

MATERIAAL EN KLEUR

- Hoofd en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd.
- Kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk en passend bij het hoofdvolume.



Afbeelding van een eerder gerealiseerd gebied in Sleydal, met vergelijkbare beeldkwaliteit

AFSCHERMING













BESTRATING







5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ALGEMEEN

- Pad als verbinding van Sleydal naar de dijk.
- Spievorm hofje opent zich naar de dijk.
- Trapje op dijk aanleggen, aansluitend aan voetpad.
- De groenstrook tussen dijk en woningen sluit aan op groenstrook langs de dijk ten zuiden van het plangebied en wordt als één geheel ecologisch beheerd. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding parallel aan de dijk, met daar doorheen een struinpad zoals dat ook nu al door deze strook loopt. Inheemse kruidenmengsels worden toegepast van in Nederland geoogst autochtoon zaad van kruiden en van gebiedseigen, inheemse verspreide bomen en heesters. Ingestoken wordt op extensief maaibeheer.

ERFAFSCHEIDINGEN (GRENS PRIVÉ-OPENBAAR)

- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast, aangevuld met gaashekwerken met groen.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.
- Fase 4: Erfafscheidingen dienen te bestaan uit gebiedseigen hagen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).
- Fase 5: Erfafscheiding dienen te bestaan uit gebiedseigen gemengde hagen met soorten zoals beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, gele kornoelje.

WEGEN

- De nieuwe woonstraat in het plangebied kent eenzelfde profiel als de woonstraten in het aangrenzende woongebied. Voor de insteekweg is gekozen voor een doorgaande bestrating, zonder een aparte loopstrook.
- Rijbaan: klinkerverharding (gebakken) met parkeerplekken in klinkerverharding of grasbetontegels.

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch