Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

BEELDKWALITEITPLAN

Anthoniusstraat 15, Keldonk



Project:	Realisatie Antoniusstraat 15, Keldonk
Opdrachtgever:	Van Grunsven Ontwikkeling
Datum:	10-12-2021

INHOUD

1 Inleiding 3

1.1 Doel beeldkwaliteitplan 3

1.2 Opbouw beeldkwaliteitplan 3

2 Plan 4

2.1 Planlocatie 4

2.2 Stedenbouwkundige opzet 6

2.3 Programma 6

2.4 Gebouwtypologie van het erf 7

3 Beeldkwaliteit bebouwing 8

3.1 Gebouwtype 8

3.2 Oriëntatie 9

3.3 Massa en vorm van het hoofdgebouw 10

3.4 Daken 11

3.5 Materiaal- en kleurgebruik van de gevels 12

4 Beeldkwaliteit buitenruimte 13

4.1 Uitgangspunten 13

4.2 Materialisatie 13

4.3 Groen 14

4.4 Erfafscheidingen en bergingen 14

1 INLEIDING

De gemeente Meierijstad heeft grote behoefte aan het toevoegen van betaalbare woningen voor starters en senioren aan het actuele woningbestand. Om aan deze vraag te voldoen heeft de gemeente onder meer een gebied ten noorden van de Antoniusstraat in Keldonk aangewezen om te herontwikkelen naar woongebied. De initiatiefnemer, Van Grunsven Ontwikkeling, is voornemens deze voormalige agrarische bedrijfslocatie te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie met in totaal 23 woningen.

De gemeente Meierijstad beschouwt nieuwe vergunningplichtige ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied van meer dan twee woningen als welstandplichtig en vraagt dan ook om voor de betreffende ontwikkeling een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Het beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, in de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen. Uitgangspunt hierbij is het stedenbouwkundig plan waar eerder door de gemeente Meierijstad principieel akkoord op is gegeven.

1.1 Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architect, ontwikkelaar en inrichter van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt ervoor dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.2 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving en referentiebeelden, welke tezamen de feitelijke criteria vormen waaraan de welstandscommissie zal toetsen. De beelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen. Om de juiste richting te geven aan het gewenste beeld zijn korte beschrijvingen aan de referentiebeelden toegevoegd.

2 PLAN

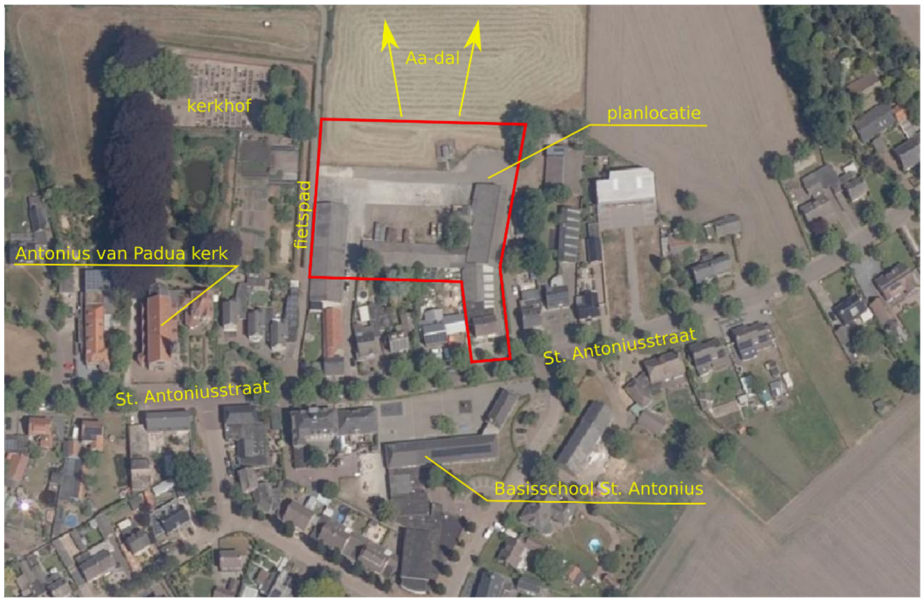
2.1 Planlocatie

Het plangebied ligt ten noorden van de Antoniusstraat 15, het doorgaande tracé van het lintdorp Keldonk, een klein dorpje in de Brabantse gemeente Meierijstad.



Het plangebied bestaat uit een aan de straat gelegen bedrijfswoning en de daarachter gelegen voormalige bedrijfsgebouwen. De nieuwe verkaveling wordt ontsloten via de Antoniusstraat.

De locatie wordt ten zuiden ingekaderd door percelen met daarop veelal vrijstaande woningen/boerderijen gelegen aan het dorpslint. Direct naast de locatie bevindt zich een fietspad met daarnaast de begraafplaats en de kerk. Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Antoniusstraat staat een basisschool. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door weilanden en akkers in het beekdal van de Aa, ook wel Aa-dal genoemd.



Zoals eerder beschreven bevindt de woningbouwontwikkeling Antoniusstraat zich tussen het historische lint van het dorp Keldonk en de daarachter gelegen weilanden. Keldonk is van oudsher een lintdorp, gebouwd op een hoger gelegen zandrug in het Aa-dal. De percelen aan het lint zijn vaak diep en worden achter de woningen gebruikt als (boeren)erf met schuren.

Om een betere beeld te krijgen van de plek zijn hieronder een aantal foto's van bestaande beeldbepalende gebouwen aan het dorpslint van Keldonk toegevoegd.


Boerderij Morgenstraat 10


Kop-rompboerderij Morgenstraat 9


Woning Morgenstraat 46

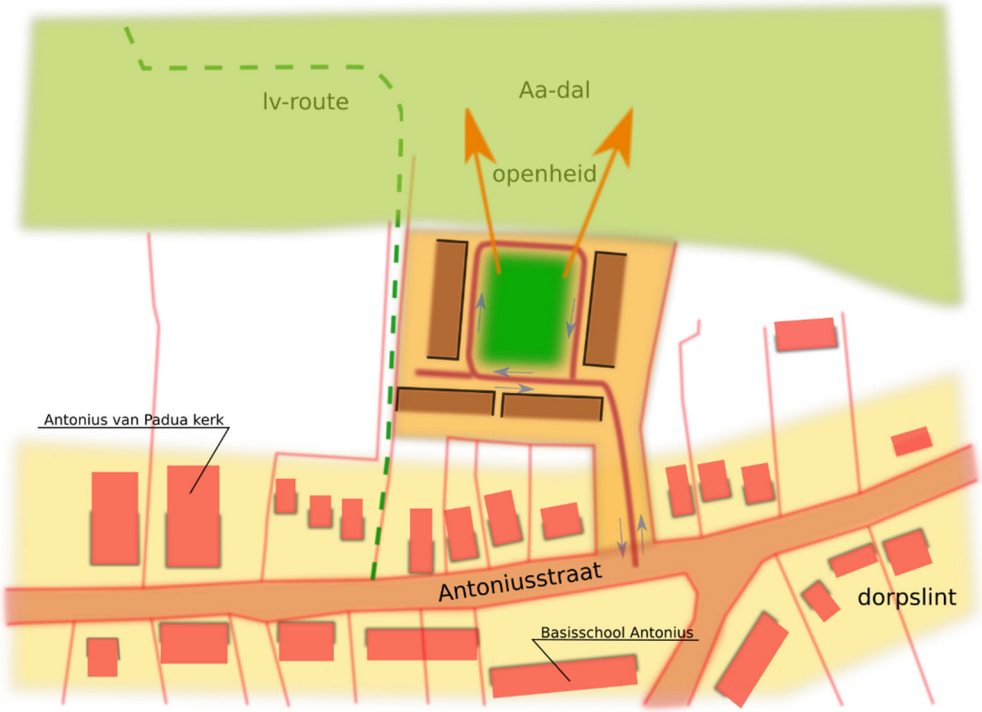

Boerderij Veerstraat 2


Historisch pand naast de kerk in Morgenstraat 51


H. Antonius van Padua Kerk

2.2 Stedenbouwkundige opzet

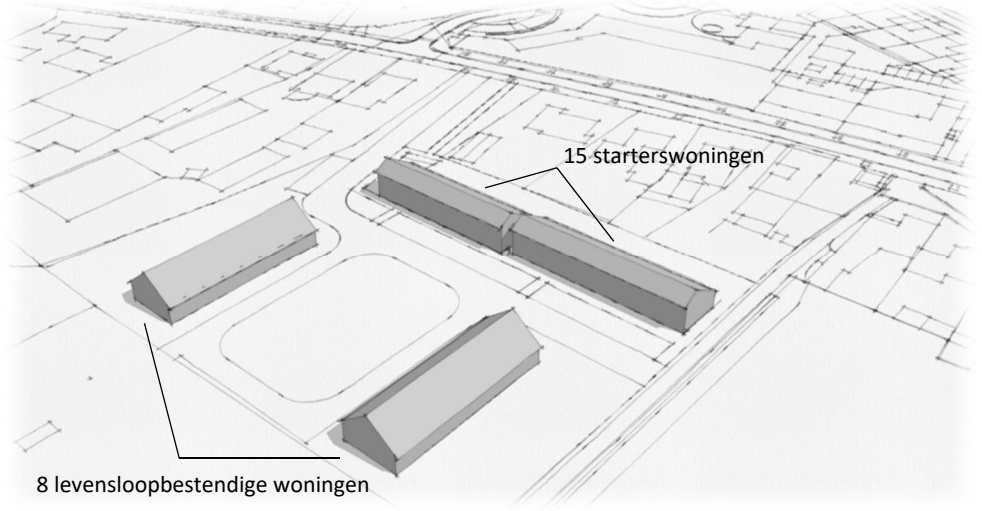
Voor de structuur van de verkaveling is gekozen voor een opzet met naar binnen gekeerde bouwblokken rond een grote groene ruimte. Deze bouwblokken wijken in schaal en oriëntatie af van de woningen aan het lint. De gekozen gebouwtypologie refereert naar schuren op het achtererf. De gebouwen sluiten zich af van de omliggende bebouwing, maar openen zich juist richting het Aa-dal.



Het plan wordt ontsloten via een zijstraat van de Antoniusstraat. Deze ontsluiting kan worden beschouwd als een uitrit aan het lint waarmee het achtererf te bereiken is. Op deze manier wordt stedenbouwkundig een op zichzelf staande wereld gecreëerd. Het is van belang dat deze stedenbouwkundige opvatting van de nieuwe verkaveling ook tot uitdrukking komt in de architectonische uitwerking van de woningen en de materialisatie van het openbaar gebied.

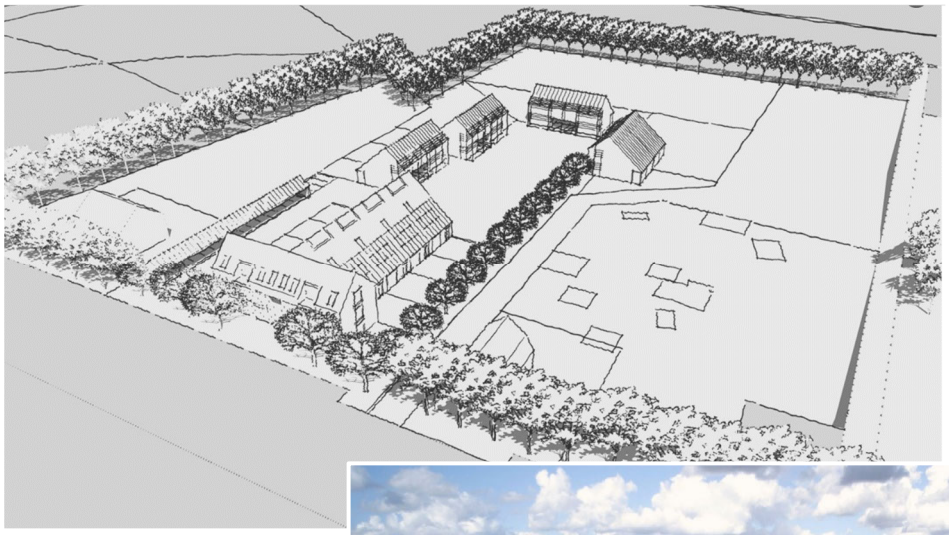
2.3 Programma

De nieuwe woonwijk bestaat totaal uit 23 woningen. 15 geschakelde starterswoningen voor één- of tweepersoons huishoudens en 8 levensloopbestendige woningen bestemd voor bijvoorbeeld senioren. De huidige locatie wordt op dit moment gebruikt als achtererf/weiland.



2.4 Gebouwtypologie van het erf

De nieuwe woningen hebben een afwijkende schaalgrootte en positionering ten opzichte van de bebouwing aan het lint. De woningen zijn langgerekt of klein maar geclusterd in blokken. Ze staan naar binnen gericht met zijn rug naar omliggende percelen en geopend naar het landschap.





Inspiratie woningen aan een erf



3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat er een karakteristieke woonbuurt ontstaat met een eigenheid passend binnen een landelijke architectuur. Een herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde landelijke karakter. Dit betekent dat de woningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met één of anderhalve bouwlaag met een kap. Het ontwerp van de woningen moet in harmonie zijn met elkaar, zodat er een duidelijke eenheid ontstaat.

3.1 Gebouwtype

De bebouwing haakt aan bij de typologie van de schuur, een veelvoorkomend gebouwtype in de omgeving. Dit type wordt gekenmerkt door zijn eenvoud in vorm, sobere en éénduidige materialisatie in vaak donkere en warme kleuren en landelijke signatuur. Het bouwprofiel mag zowel symmetrisch als asymmetrisch zijn. Hiermee wordt in bouwmassa verwezen naar een kap- of veldschuur.





Referentie bouwmassa en kapvormen

3.2 Oriëntatie

- De woningen oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, kopgevels zijn voorzien van gevelopeningen.



Hoekwoning met dubbele oriëntatie







Presentatie naar openbare ruimte

3.3 Massa en vorm van het hoofdgebouw.

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust.
- Er is 1 nokrichting toegestaan, met uitzondering van een aantal prominente hoeken.
- Hoofdmassa met een symmetrische of a-symmetrische kap.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.









3.4 Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen, mits de kaprichting eenduidig is.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijke schuurwoning (een lage basis met grote kap) of kapschuurwoning.
- Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode dakpannen (niet geglazuurd/glimmend).
- Mogelijke koppeling van daken van hoofdgebouwen met hout accenten.
- Dak openingen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in één lijn.



Verbinden van volumes om goed aan te sluiten bij schaalniveau van de schuur



Dakvensters en zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak



Lage basis met grote kap

3.5 Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

Materiaalgebruik van de gevels is sober en ingetogen. Door toepassing van eenduidige kleuren en materialen wordt de woonwijk als een op zichzelf staand erf gezien.

Voor het materiaal en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de landelijk-agrarische setting van het project:

- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte/donkergrijze kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin).
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout.











4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

4.1 Uitgangspunten

De opgave voor het ontwerp van de buitenruimte is het ondersteunen van het kleinschalige landelijke karakter. De inrichting van de openbare ruimte dient informeel, robuust en eenvoudig te zijn. Verder moet de materialisatie van het openbaar terrein duidelijk afwijken ten opzichte van de inrichting en materialisatie van de Antoniusstraat. De bezoeker van de nieuwe woonwijk moet het gevoel krijgen dat het een nieuwe wereld instapt. Alsof je een bezoek brengt bij de boer achterom.

4.2 Materialisatie

De wegen bestaan uit betonklinkers in bruin/bruingrijze en/of een andere warme kleur. De opritten van de woningen worden eveneens uitgevoerd in betonklinkers, het onderscheid wordt gerealiseerd door een verschil in kleur en/of licht afwijkend materiaalgebruik of legverband. De trottoirs en achterpaden van de woningen bestaan uit grijze betontegels. Alle wegen en kruispunten zijn zonder rijwegmarkering en worden opgesloten door een verlaagde band. De parkeervakken worden gematerialiseerd in een half verharding van grasbeton stenen. Dit biedt aan gras de mogelijkheid om te groeien en het zorgt tegelijkertijd voor een stabiel oppervlakte. Daarnaast heeft het de functie van infiltratie voor het regenwater. De grasgroei geeft een ‘groen’ karakter aan haar omgeving, welke goed past bij het gewenste landelijke karakter van het plangebied.



4.3 Groen

Centraal in de nieuwe woonwijk ligt een ruim opgezette groenruimte. Deze wordt gebruikt voor de waterretentie van de wijk. Ook wordt er een speelplek gecreëerd ingericht met natuurlijk spelen. Het speeltoestel zal een ‘natuurlijke’ uitstraling hebben, waardoor de groenzone een natuurvriendelijk karakter heeft. De groenzone heeft een open karakter. Het groen wordt ingevuld met gras en enkele solitaire streekeigen fruitbomen.

De ontsluiting van de nieuwe wijk krijgt tevens een groene invulling met gras gecombineerd met enkele streekeigen fruitbomen, deze bomen begeleiden de uitrit.





4.4 Erfafscheidingen en bergingen

Doordat met name de bebouwing de omzoming vormt van de openbare ruimte zijn de erfafscheidingen minder beeldbepalend. Erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte krijgen een groene/natuurlijke invulling.

De buitenbergingen van de woningen worden uit het zicht geplaatst, en gematerialiseerd in hout.



