



LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

BEELDKWALITEITSPLAN

AKKERWINDE FASE 3

TE SCHAIJK

WERKNUMMER 19965
DATUM 06-11-2023

QARCH.NL

INHOUD

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	6
3. VISIE BEELDKWALITEIT	8
3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	8
3.2 SFEERGEBIEDEN	9
3.3 BOUWVOLUMES	10
3.4 HERKENNINGSPUNTEN IN DE WIJK	12
3.5 WONEN IN HET GROEN	14
3.6 ERFAFSCHEIDING	16
4. CRITERIA BEBOUWING	18
5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	20
5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN	21
5.2 PARK	22
5.3 MATERIALISATIE VERHARDING	24

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

De woningbouwlocatie Akkerwinde ligt aan de oostzijde van Schaijk. De fases 1 en 2 van deze woningbouwontwikkeling zijn reeds gerealiseerd. Het doel is nu om de derde fase van dit woningbouwproject tot ontwikkeling te brengen.

De stedenbouwkundige structuur van plan Akkerwinde fase 3 wordt hier beknopt uitgelegd en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit. Het is de bedoeling om met een helder kader aantrekkelijke sfeer in het plangebied te creëren.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een algemene visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor Akkerwinde fase 3 in Schaijk gegeven. Deze fase 3 is de aanvulling en uitbreiding van plan Akkerwinde fase 1 en 2 welke eerder zijn gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bestemmingen. Samen met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document

dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit plangebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen.

Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.



1.1 LIGGING PLANGEBIED

Aan de oostzijde van Schaijk ligt de beoogde projectlocatie van Akkerwinde fase 3. Het plangebied sluit aan op de bestaande woningen aan de Herik/Akkerwinde. Ten zuiden van het plangebied is de nieuwbouwwijk Akkerwinde fase 1 & 2 ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het industriepark en door agrarische bedrijven.



2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

AKKERWINDE FASE 3



Het plangebied is ingesloten tussen het dorp Schaijk en het bedrijventerrein. Om de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te waarborgen dienen de bestaande groene en blauwe structuren als leidraad voor de stedenbouwkundige structuur van de Akkerwinde fase 3. In de wijk krijgt het groen een prominente plek met een groot park aan de oostzijde welke met groene vingers de wijk in worden getrokken. Deze parkzone sluit aan bij de bestaand groenstructuur van Akkerwinde 1 en 2. Aan de randen van de wijk wordt er aangesloten op de aanliggende bebouwing en het historisch lint.

De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van langere blokken met rijwoningen afgewisseld met een kleinere korrelgrootte van tweekappers, seniorenwoningen en vrijstaande woningen. Op deze manier ontstaat een prettige mix van woningtypologieën met een dorpschaal.

-  RIJWONINGEN TUSSEN/HOEK
-  RIJWONINGEN STARTERS
-  RIJWONINGEN LEVENSLLOOPBESTENDIG
-  TWEKAPPERS
-  VRIJSTAAND



3. VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

De interactie van architectuur met het groene en landschappelijke gebied van 'Akkerwinde fase 3' vormt het uitgangspunt bij de vormgeving van de wijk. De wijk vormt een eigentijdse aansluiting op het bestaande dorp Schaijk. Akkerwinde 3 krijgt een eigen identiteit door de toepassing van houtelementen en de interactie van de architectuur met het groen gebied.



In dit plan wisselen bouwvolumes met verschillende hoogtes elkaar af. Kenmerkend in de vorm zijn de kappen met overstek, verbijzondering in het hoofdvolume met erkers, aanbouwen en topgevels. Hierdoor ontstaat er een afwisselend beeld wat passend is bij de bestaande linten en wijken van Schaijk. In de architectuur komen eigentijdse elementen zoals een pergola, doorgestoken dakkapel en bloemkozijnen terug. Om het natuurlijke karakter van de woning te versterken, wordt hout als accent in de gevel gebracht.

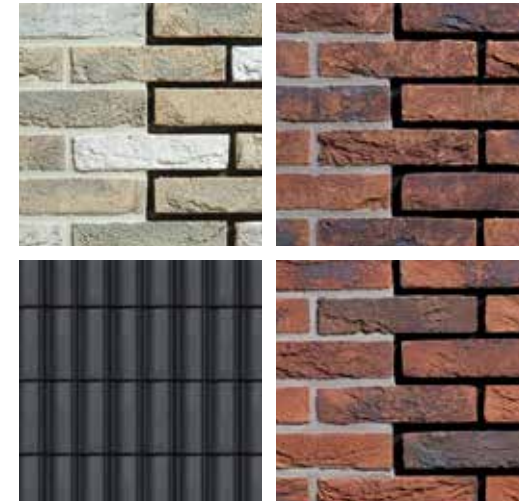
Aan het park en de groene vingers wordt een eenduidige aansluiting gezocht tussen woningen en het openbaar gebied. Een kleine voortuin of Delftse stoep zorgt voor een zachte overgang tussen privé en openbaar.

3.2 INSPIRATIE UIT HET DORP



Kenmerkend aan Schaijk is de afwisseling van bouwvolumes in een groene setting.

3.3 BOUWVOLUMES AANSLUITEN OP DE SCHAAL VAN SCHAIJK



Dorps karakter wordt versterkt door langskappen met overstekken.

Kleinschaligheid wordt in het plan gebracht door verticale doorbrekingen en variatie in metselwerk en bouwvolume.

REFERENTIEBEELDEN

**LANGSKAPPEN MET
OVERSTEKKEN**



**VERTICALE DOORBREKINGEN MET TOPGEVEL
OF DOORGEMETSELDE DAKKAPTEL**



**VARIATIE IN METSELWERK
EN BOUWVOLUME**



3.4 HERKENNINGSPUNTEN IN DE WIJK ACCENTEN OP BEELDBEPALLENDE PLEKKEN



- * 2-zijdig georiënteerde woningen

Aangemetselde elementen/
hoekaccenten in de zijgevel laten.

Opgetilde daken doorbreken gootlijn
t.b.v. kleinschalige architectuur.

- * Bijzondere woningen

Naast 2-zijdige orientatie extra
verbijzondering in kapvorm en
materialisatie (hout).

REFERENTIEBEELDEN

**VERANDERING
IN KAPVORM**



**OPENGEWERKTE
KOPGEVELS**



**VERBIJZONDERING
IN MATERIAAL**



3.5 WONEN IN HET GROEN ARCHITECTUUR VERSTERKT OVERGANG PRIVE OPENBAAR



Zachte overgang openbaar
prive door pergola.

Pergola element maakt verbinding
tussen verschillende woningtypen t.b.v.
leesbaarheid blokken in het groen.

REFERENTIEBEELDEN

ZACHTE OVERGANG
OPENBAAR PRIVE



3.6 ERFAFSCHEIDING



- Lage haag
- Hoge haag
- Veranda/pergola



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in 'Akkerwinde Fase 3' dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang privé-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit kan middels hagen geschieden of met (Hedera) begroeide rasterhekwerken of een doorlopende pergola in combinatie met een vulling van Hedera.

Een groene afscheiding leidt tot een aangenaam en groen beeld. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen.

4. CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">• Gevarieerde dorpse sfeer.• Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie.• Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk.• De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten gevels naar openbaar gebied.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	<ul style="list-style-type: none">• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.• Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.• De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
	<p>Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 6 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel.</p>
Bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none">• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan.• Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none">• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw.• Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap.• Situering, goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none"> • Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Rood, rood/bruin, grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk. Bij accenten speelt hout een dominantere rol.
Geveldetailering	<ul style="list-style-type: none"> • Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart. • Zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. In vlakken plaatsen.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Plaats en maatvoering erfscheidingen: zie bestemmingsplan. • Deze erfscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

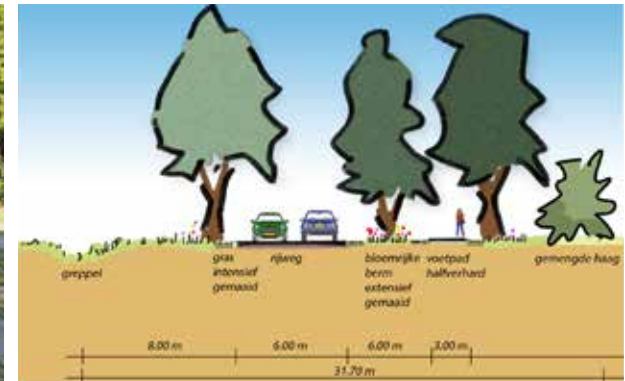
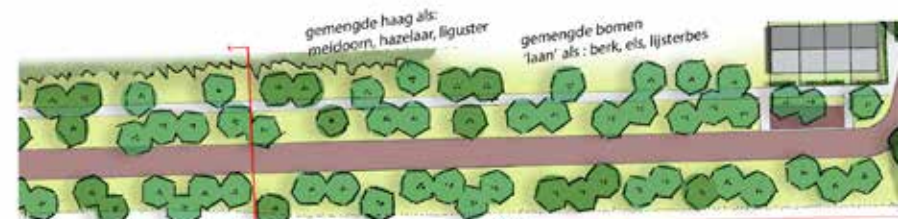
Tussen de geprojecteerde woonbebouwing en het bedrijventerrein is een parkzone geprojecteerd als buffer tussen de bedrijven en de woningen. Gebaseerd op de oorspronkelijk verkaveling van het landschap is gekozen voor een park met een lineaire opzet. De doorgaande waterpartij heeft aan de zijde van de bedrijven een strakke oever, terwijl een natuurvriendelijke, meanderende oever aan de woningzijde zorg draagt voor een optimale waterberging en biodiversiteit in de brede, natte oever.

Het plan biedt de mogelijkheid om het nieuw te graven water te verbinden met de bestaande waterstructuur in het zuidelijk deel. Direct aansluitend op het bedrijventerrein is een opgaande heesterbeplanting gesitueerd waarin grote bomen (1e grootte) zijn opgenomen. Dit zorgt ervoor dat het bedrijventerrein, gezien vanuit de woningen aan het zicht wordt onttrokken.



5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN

De nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde wordt aan weerszijden beplant met een soortgelijke beplanting als in de parkzone. Er is bewust niet voor een strakke, uniforme laanbeplanting gekozen om een maximale biodiversiteit te verkrijgen en om deze route te onderscheiden van de laanbeplanting langs de Pastoor van Winkelstraat.



5.2 PARK

Aan de west zijde van het park is een zone ontworpen waarin het bezoekers parkeren in een stevige, gestabiliseerde grasmat gecombineerd wordt met een open beplanting van opgaande streekeigen bomen - soms meerstammig - als berk en lijsterbes. Hierdoor ontstaat vanuit de woningen een gefilterd zicht op de parkzone. De geprojecteerde greppel direct achter de parkeerzone heeft waterberging als functie en vormt een barrière.

Een meanderend pad door het park met aansluitingen op de wijk bieden de mogelijkheid voor een ommetje. Langs dit pad staan enkele solitaire parkbomen zoals

bijvoorbeeld linde, tulpenboom en moeraseik. Ook zijn in de parkzone eenvoudige spelaanleidingen opgenomen, zoals bijvoorbeeld een pad van stapstenen, welke tevens een educatieve functie heeft.

Het groen in de wijk bestaat vooral uit bomen van de 2e grootte zoals bijvoorbeeld sierkers, boomhazelaar en amberboom. Deze worden geplant in ruime plantvakken met een onderbeplanting.





Zwanenbloem



Dever



Dever



Lijsterbes



Liquidambar Styraciflua



Meidoorn

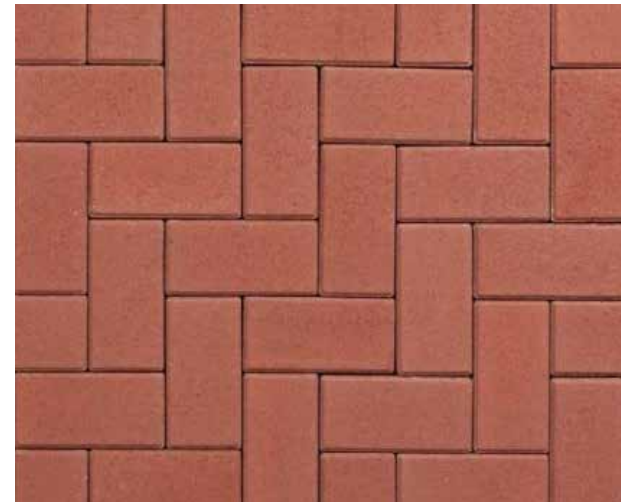


Treurwilg salix supulcralis chrysocoma

5.3 MATERIALISATIE VERHARDING

Deze wordt gelijkwaardig aan fase 1 en 2.

De straten en parkeervakken worden voorzien van rode klinkers. De trottoirs worden voorzien van grijze stoeptegels.



QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31(0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL