QUADRANT
architecten bna

BEELDKWALITEITSPLAN

REPELAKKER III - FASE I
TE ZEELAND

WERKNUMMER 24290
DATUM 29-09-2025

QARCH.NL

INHOUD

1.	**AANLEIDING EN DOELSTELLING**	**4**
1.1	LIGGING PLANGEBIED	5
2.	**GEBIEDSVISIE**	**6**
3.	**STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET**	**10**
4.	**VISIE BEELDKWALITEIT**	**16**
4.1	ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	16
4.2	VIJF DEELGEBIEDEN	17
	WONEN OP HET ERF	18
	WONEN AAN HET PARK	24
	WONEN AAN DE DORPSRAND	30
	WONEN IN DE PARKZONE	32
	WONEN IN REPELAKKER II	42
5.	**INRICHTING OPENBARE RUIMTE**	**48**
5.1	PROFIELEN	49
5.2	WADIZONE / HOVEN	50
5.3	PARKDEEL	52
5.4	PARKEERHOVEN	54
5.5	RANDZONE	56
5.6	WONEN IN REPELAKKER II	58
5.7	ERFAFSCHEIDINGEN	60
5.8	VERHARDINGEN	62
5.9	TERREINMEUBILAIR	64

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

De woningbouwlocatie Repelakker ligt aan de noord/westzijde van Zeeland. De fases I en II 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 Repelakker Fase III 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 Repelakker Fase III in Zeeland gegeven. Deze fase III is de aanvulling en uitbreiding van plan Repelakker fase I en II 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 noord westzijde van Zeeland ligt de beoogde projectlocatie van Repelakker fase III. Het plangebied sluit aan op de bestaande woningen aan de Kerkstraat.

Ten zuiden en westen van het plangebied is de nieuwbouwwijk Repelakker fase I & II ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de doorgaande weg 'Bergmaas'.



2. GEBIEDSVISIE
REPELAKKER III

De ontwikkeling van Repelakker III is gestoeld op de gebiedsvisie van de gemeente Maashorst. Deze visie legt de nadruk op het versterken van de dorpsidentiteit van Zeeland, het behouden van landschappelijke kwaliteiten en het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk.

Het Beeldkwaliteitsplan vormt de vertaalslag van deze ruimtelijke kaders naar concrete richtlijnen voor architectuur, openbare ruimte en inrichting. Door keuzes te maken in stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit en materiaalgebruik, wordt aangesloten op de kernkwaliteiten uit de gebiedsvisie: landschap, dorps wonen en mobiliteit. Dit zorgt ervoor dat Repelakker III niet slechts een uitbreiding van het dorp is, maar een wijk die de bestaande kwaliteiten van Zeeland versterkt en toekomstbestendig maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een gebiedsvisie gemaakt de Kernkwaliteiten uit de gebiedsvisie zijn hieronder opgesomt.

- Landschap: behoud en versterken van groene structuren, waterberging, zichtlijnen op kerk en molen.
- Dorps wonen: variatie in woningtypes, betaalbare huur- en koopwoningen, aandacht voor doorstroming (jongeren, gezinnen, senioren), in een dorpse uitstraling.
- Mobiliteit: goede ontsluiting (rotonde Bergmaas, aansluitingen Kerkstraat en Repelakker I-II), veilige routes voor langzaam verkeer, parkeren zorgvuldig ingepast.
- Groen en openbare ruimte: veel aandacht voor gezondheid, bewegen en ontmoeten; groene verbindingen, speelplekken, duurzame inrichting.
- Duurzaamheid: nadruk op natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, energiezuinige woningen.
- Beeldkwaliteit: dorpse architectuur, kleinschaligheid, variatie in bouwhoogtes (overwegend 2 lagen + kap), inpassing aan bestaande bebouwing.

In het plan wordt de groene en waterrijke structuur als drager gebruikt; er is aandacht voor zichtlijnen en landschappelijke inpassing, wat direct aansluit bij de visie op landschap.

Het beeldkwaliteitsplan benadrukt kleinschalige bouw, kapvormen en materiaalgebruik die passen bij de dorpse identiteit; dat sluit aan op de ambitie om Zeeland 'dorpse' woonkwaliteit te geven.

De ontsluitingsstructuur met een nieuwe rotonde op de Bergmaas zorg voor een goede verkeersafwikkeling. Het parkeren is voor een groot deel opgelost binnen de bouwblokken, dit zorg voor een aangenaam straatbeeld en benadrukt de verblijfskwaliteit van straten en routes, passend bij de visie op langzaam verkeer en verkeersveiligheid. De parkeerplaatsen die niet geplaatst kunnen worden binnen de bouwblokken bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de bergmaas om zo de parkzone autoluw te houden om zoveel mogelijk ruimte te maken voor de doorgaande groenzone.

Groen en openbare ruimte: het plan maakt de vertaalslag naar herkenbare groene profielen, erfbeplanting en plekken voor ontmoeting, ook wordt er aan de noordzijde een grote speelplek toegevoegd (trapveld) voor de oudere jeugd. Door toepassing van natuur inclusieve elementen (nestvoorzieningen, groene erfafscheidingen, waterdoorlatende verharding) sluit het plan aan op de duurzaamheidsambities.

De gebiedsvisie geeft de richting (kernkwaliteiten, ruimtelijke principes en duurzaamheidsdoelen) beeldkwaliteitsplan vertaalt dit concreet naar architectuur, inrichting openbare ruimte en beeldregie. Daarmee vormt het beeldkwaliteitsplan een logische verfijning van de gebiedsvisie.

TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIGE KEUZES EN AANSLUITING GEBIEDSVISIE

1. Landschappelijke inbedding

- **Keuze:** centraal een royale parkzone met groene vingers richting de woonvelden, wadi's en waterstructuren als onderdeel van de openbare ruimte.
- **Waarom:** sluit aan bij de gebiedsvisie waarin natuur, waterberging en gezondheid centraal staan. Het landschap wordt zo onderdeel van de wijk en niet slechts de rand.

2. Dorps wonen en identiteit

- **Keuze:** variatie in woningtypologieën (rijwoningen, tweekappers, patio's, appartementen), kleinschalige maat en kapvormen, gebruik van baksteen en natuurlijke materialen.
- **Waarom:** de gebiedsvisie benoemt het belang van diversiteit en betaalbaarheid, maar ook van dorpse uitstraling. Door kleine korrelgrootte en aandacht voor details sluit de wijk visueel en sociaal aan bij Zeeland.

3. Mobiliteit en verblijfsruimte

- **Keuze:** parkeren grotendeels in hoven en binnengebieden, groene autoluwe tussenstraten met ruimte voor spelen en ontmoeten.
- **Waarom:** hiermee wordt de kernkwaliteit 'mobiliteit' uit de gebiedsvisie vertaald: veilig langzaam verkeer, leefbare straten en een wijk waar gezondheid en ontmoeting centraal staan.

4. Overgangen en aansluiting op omgeving

- **Keuze:** woningen aan de dorpsrand (Bergmaas) krijgen een dorpse entree met behoud van laanbomen; richting Repelakker I-II sluit de korrelgrootte en architectuur aan bij de bestaande wijk.
- **Waarom:** de gebiedsvisie vraagt expliciet om een soepele overgang naar bestaande bebouwing en herkenbare dorpsentrees. Dit versterkt het gevoel van continuïteit in het dorp.

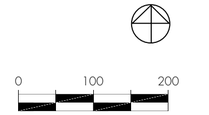
5. Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

- **Keuze:** gebruik van materialen die mooi verouderen, groene erfafscheidingen, ruimte voor biodiversiteit (heggen, nestvoorzieningen), en klimaatadaptieve inrichting (wadi's, waterdoorlatende verharding).
- **Waarom:** dit sluit aan bij de gebiedsvisie waarin duurzaamheid en natuurinclusief bouwen als pijlers zijn benoemd. Zo ontstaat een wijk die toekomstgericht en veerkrachtig is.

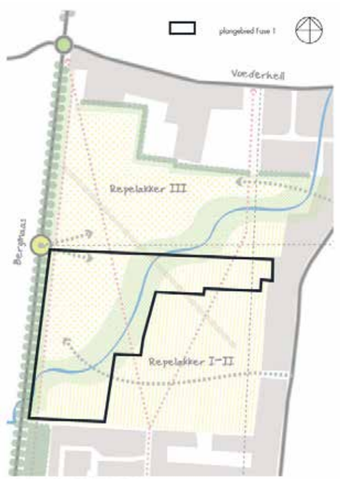
WOONGEBIEDEN



Bron: Repelakker II Visiedocument 28 september 2023



wonen in het groen
wonen aan het park
wonen aan het buurtgroen
wonen aan het buitengebied
wonen in de straat



Fase 1 bestaat uit 4 woonvelden. Deze woongebieden worden gescheiden door groene autovrije erven. Dit wijkt af van de gebiedsvisie waar tussen de woonvelden nog wel straten aanwezig waren. Door op deze plaatsen geen weg te maken en dus minder verharding wordt het groen tussen de woningen getrokken wat zorgt voor meer kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het thema wonen aan de straat verandert dus naar wonen aan het erf.

In het centrale park komen conform de gebiedsvisie 2 solitaire clusters. Het eerste cluster wordt gevormd door een appartementen gebouw in 3 bouwlagen en het 2e cluster bestaat uit grondgebonden woningen. In de gebiedsvisie wordt nog gesproken over geluidwerende maatregelen (geluidwal) van maximaal 1,5 m in openbaar gebied, uit het geluid onderzoek is naar voren gekomen dat deze niet nodig is en daardoor kan er in de rand richting de Bergmaas meer groen gemaakt worden wat ten goede komt aan het openbaar gebied.

De wateropgave is totaal opgenomen in het landschappelijk plan van het openbaar gebied. De nieuwe waterpartij en wadi's zorgen voor een goede waterhuishouding en infiltratie.

3. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET
REPELAKKER III



Voor Repelakker III ligt er een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven van Repelakker I-II, waarin tegelijkertijd ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. In de basis bestaat de wijk uit 4 woonvelden waarin parkeren voor een goot deel in het binnen gebied is opgelost. Om deze 4 woonvelden ligt de weg waarin het autoverkeer wordt afgewikkeld. De tussenstraten zijn autovrij, hierdoor ontstaan het groene hoven waarin ontmoeten en buitenspelen mogelijk is. Deze groene binnenstraten komen uit op de gemeenschappelijke groene zone en hebben ook een belangrijke functie in de afwatering. De wadi's welke in de hoven aanwezig zijn komen uit in de centrale watergang ten oosten van het plangebied.

De tussenstraten krijgen een groen uiterlijk door in het profiel rekening te houden met ruimte voor groen en afwatering. Het minimaliseren van verharding is een uitgangspunt en door de kleine voortuinen ontstaat er een verbinding tussen de woningen en het openbaargebied. Een dubbele oriëntatie is gewenst bij de woning op de hoeken, daarnaast wordt een diversiteit aan woningtypes nagestreefd om een kleinschalig en open straatbeeld te creëren.

In de centrale groene parkzone komen 2 clusters woningen. Het meest noordelijke cluster zal bestaan uit appartementen in 3 bouwlagen. Een belangrijk uitgangspunt is dat de parkzone doorloop rondom de appartementen. Het zuidelijk cluster zal kleinschaliger zijn en bestaat uit patio woningen welke hoofdzakelijk 1 laag plat zullen zijn.

Het laatste deelgebied wat direct aansluit op Reppelakker II zal het karakter krijgen wat daar in de wijk al aanwezig is, dit geldt ook voor de architectuur van deze woningen. Er zal een kleine korrel toegevoegd worden met vrijstaande woningen.

WONINGTYPOLOGIEËN

Het plangebied is ingesloten tussen het dorp Zeeland en de doorgaande weg Bergmaas.
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 Repelakker fase I en II.

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 dorpse schaal.

- APPARTEMENTEN SOCIAAL
- RIJWONING SOCIAAL
- RIJWONING
- RIJWONINGEN LEVENSLOOPBESTENDIG
- RIJWONINGEN LEVENSLOOPBESTENDIG
- TWEEKAPPER LEVENSLOOPBESTENDIG
- PATIO PARKWONINGEN (LLB)
- RIJWONING
- RIJWONING
- RIJWONING
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAANDE WONING



HOEKOPLOSSINGEN

* **STEDENBOUWKUNDIGE HOEKACCENTEN**
* **DUBBELE ORIËNTATIE/HOEKACCENT**

In Repelakker III is ingezet op dorps wonen. Dit wordt mede bereikt door de hoek-verdraaiingen in het stratenpatroon. Op de hoeken van de bouwvelden is een dubbele oriëntatie belangrijk. Raamopeningen richting openbaar gebied zorgt voor een aantrekkelijk beeld en sociale controle.

Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op deze aspecten.



STEDENBOUWKUNDIGE HOEKACCENTEN

Op de buitenste hoeken van de woonvelden wordt een stedenbouwkundig accent gmaakt. Dit accent heeft een volledig gedraaide of een opgetilde kap. Ook kan het hoekpunt een afwijkende kleur hebben om het accent extra kracht mee te geven. De zijgevels gericht naar het openbaar gebied hebben een open karakter.


OPGETILDE KAP


AFWIJKENDE KLEURSTELLING


VOLLEDIGE GEDRAAIDE KAP


OPGETILDE KAP MET OPENGEWERKTE ZIJGEVEL

DUBBELE ORIËNTATIE/HOEKACCENT

Op de hoeken waar de woningen aan het openbaar gebied grenzen, wordt extra aadacht gegeven aan de zijgevel. Dit kan door middel van ondergeschikte elementen zoals een erker of een uitbouw maar ook door het toepassen van raamopeningen in verblijfsruimten.


DUBBELE ORIËNTATIE MET ONDERGESCHIKT ELEMENT


HOEKOPLOSSING/DUBBELE ORIËNTATIE


DUBBELE ORIËNTATIE MET ONDERGESCHIKT ELEMENT


DUBBELE ORIËNTATIE D.M.V. RAAMOPENINGEN RICHTING OPENBAAR GEBIED

4. VISIE BEELDKWALITEIT
4.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

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

De voorgestelde variatie zorgt voor een dorpse sfeer.

Het plangebied is opgedeeld in 5 deelgebieden met elk hun eigen beeldkwaliteit. Deze deelgebieden worden afzonderlijk besproken in de volgende pagina's.

- Wonen om het erf
- Wonen aan het park
- Wonen aan de dorpsrand
- Wonen in de parkzone
- Wonen in Repelakker II

Binnen de dorpse architectuur hebben we oog voor details in het metselwerk.

Het betrekken van de buitenruimte aan de voorzijde van de woning door middel van veranda's en pergola's op het zuiden en noorden zorgt voor een zachte overgang tussen prive en openbaar. Belangrijk is dat prominente gevels op hoeken van de woonvelden een dubbele oriëntatie krijgen. De "zijgevel" krijgt de kwaliteit van een voorgevel.

WONEN OM HET ERF
WONEN AAN HET PARK
WONEN AAN DE DORPSRAND
WONEN IN DE PARKZONE
WONEN IN REPELAKKER II

4.2 VIJF DEELGEBIEDEN



N

WONEN OP HET ERF
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



N



- Variatie;
- Baksteen in zandkleuren en bruine tinten;
- Kleine voortuinen;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

In de erven wordt een intiem, groen en kleinschalig beeld nagestreefd. Lange rechtstanden worden voorkomen door subtiele hoekverdraaiingen. De woningen hebben een kleine voortuin en is het verlengde van het erf. De architectuur is gevarieerd met een dorpse schaal en maat. Het is een baksteen architectuur in zandkleur en bruine tinten met pannendaken. Houten elementen zijn mogelijk. De parkeerhoven hebben een groene uitstraling en de entree van het parkeerhof is aan de zijde van de Bergmaas.

WONEN OP HET ERF
REFERENTIEBEELDEN


VARIATIE IN GEVELINDELING


GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN


VARIATIE IN GEVELINDELING


GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN


HOUT ALS ACCENT IN DE GEVEL


VERANDA'S


PERGOLA


PERGOLA


VERANDA'S


HOUTACCENTEN


HOUTACCENTEN

WONEN OP HET ERF
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• 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	• 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. Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 5 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

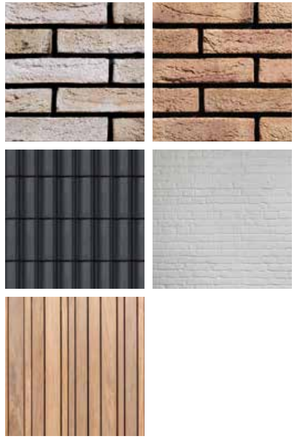
THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken. • Een zachte overgang tussen prive en openbaar gebied door middel van pergola of veranda wordt aangemoedigd.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • 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.

WONEN AAN HET PARK
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



N



- Baksteen in zandkleuren en keimwerk;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

De centrale groenzone die Reppelakker I&II scheidt van Reppelakker II heeft een royale maat en landschappelijke kwaliteit. De woningen in deze zone zijn met de voorgevel georiënteerd op dit gebied. De metselwerk architectuur in lichte zandkleurige tinten met houten accenten zorgt voor een mooie samenhang met het groene gebied.

REFERENTIEBEELDEN


ASYMETRISCHE GEVELINDELING


HOEKACCENT


METSELWERK ACCENT


HOUTACCENTEN


KLEURSTELLING


ASYMETRISCHE GEVELINDELING


HOUTACCENTEN


HOEKOPLOSSING/DUBBELE ORIËNTATIE


GOOTDOORSNIJDEND ELELEMENT


HORIZONTALE GELEDING

WONEN AAN HET PARK
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• 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	• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven, behalve bij tweekappers. Garages uitsluitend gekoppeld aan hoofdgebouwen, geen kozijnen in zijgevel. • 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
	Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 5 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

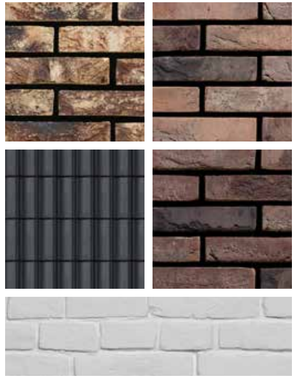
THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Bruin, grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

WONEN AAN DE DORPSRAND
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



N



- Duidelijke dorpsentree
- 2 lagen + kap;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.
- Gevelarchitectuur in basis hoofdzakelijk in metselwerk (rood/paars/bruine kleurstelling met keimaccenten);
- Andere materialen als toevoeging.

De woningen aan de Bergmaas worden de nieuwe entree van Zeeland. De uitstraling sluit aan bij het dorp en niet bij de nieuwe woonbuurt. Wandvorming wordt voorkomen door verdraaiingen in het straatprofiel, hierdoor ontstaat er variantie in de afstanden tot de Bergmaas. De woningen bestaan uit 2 lagen met een kap met op de hoeken een accent.
De laanbomen aan de Bergmaas blijven behouden en samen met de landschappelijke inpassing zorgt dit voor nieuwe dorpsrand.
De Architectuur is dorps, traditioneel in een baksteen architectuur met pannendaken.
De kleurstelling is ingetogen in een warme bruine tint die per blok een kleine nuance kan hebben.

REFERENTIEBEELDEN


DUBBELE ORIËNTATIE D.M.V. EEN ERKER


GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN


KLEURSTELLING


VARIATIE IN GEVELINDELING


TOPGEVEL


STEDENBOUWKUNDIG ACCENT


VARIATIE IN GEVELINDELING


DETAIL IN METSELWERK





WONEN AAN DE DORPSRAND
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• 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	• 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
	Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 6 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel), een doorgestoken dakkapel of sprong in gevel rooilijn.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Rood, rood/bruin, rood/paars kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

WONEN IN DE PARKZONE
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



N



- Baksteen in zandkleuren;
- Erfafscheiding;
- Vlonder;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Modern
- Natuurlijke materialen

De woningen welke als een cluster in de parkzone zijn opgenomen hebben een duidelijke relatie met het park. De gevels die naar het park gericht zijn hebben allemaal voorgevelkwaliteit. Naast de gebouwen loopt de parkzone door. In het noordelijke blok zijn appartementen opgenomen in 3 bouwlagen, het zuidelijke blok bestaat uit patiowoningen in 1 bouwlaag met accenten in 2 bouwlagen. De woningen staan met hun voeten in het park. De architectuur in eigentijds en de woningen hebben een plat dak. De kleurstelling van de blokken is zandkleurig en bruin. Het toepassen van "houten" elementen wordt aangemoedigd. Aan het park wordt niet geparkeerd, alleen in de parkeerkoffer bij de appartementen.

REFERENTIEBEELDEN PARKWONINGEN


HOEKACCENT


CLUSTER WORDT ALS EEN GEHEEL VORMGEGEVEN


KLEURSTELLING


CLUSTER WORDT ALS EEN GEHEEL VORMGEGEVEN


VOLUME OPBOUW

REFERENTIEBEELDEN APPARTEMENTEN


VERTICALE GELEDING


METSELWERKACCENT


METSELWERKACCENTEN


KLEURSTELLING

WONEN IN DE PARKZONE
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Eenduidige eigentijdse architectuur. • Alzijdige volumes, geen blinde gevels.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bouwhoogte hoofdmassa	• De parkwoningen, massa in één tot drie bouwlagen. Appartementen maximaal 4 bouwlagen. • Bouwhoogte parkwoningen 7 m. Bouwhoogte appartementen 13 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk worden aangemoedigd.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen zijn niet toegestaan.

WONEN IN REPELAKKER II
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



N



- Baksteen in een rood/paars/bruine kleurstelling met enkele afwijkingen;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

Het meest noord-oostelijke deel van het plangebied sluit aan bij de bestaande wijk Reppelakker II. De straten worden doorgezet zodat er een logische afronding komt van dit woongebied. De woningen bestaan uit 1 a 2 lagen met een kap. De metselwerk architectuur sluit aan bij de reeds gerealiseerde woningen en is gevarieerd en zal voor een groot deel uit zelfbouwkavels bestaan. De groenstructuur uit Reppelakker II wordt doorgezet. De kleurstelling van de woningen is ingetogen en sluit aan bij de bestaande woningen.

REFERENTIEBEELDEN


DAKBEEINDIGING


HOEKACCENT EN DAKBEEINDIGING


ASYMETRISCHE GEVELINDELING


HOEKACCENT


GEVARIEERDE MATERIALISERING


VARIATIE IN KLEUR


AFWIJKENDE KAPVORM


VARIATIE IN KLEUR

WONEN IN REPELAKKER II
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• 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	• 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.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Rood/bruin, rood/paars kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE
LANDSCHAPSARCHITECT

De groen- en waterstructuur voortvloeiend uit het concept van de stedenbouwkundige opzet zorgt voor de verbindingen tussen de bestaande wijk en het landschap.

De wadi's vanuit de hoven vormen de natte verbinding met de waterpartij aan de **oostzijde**. Hiermee vormen zij een basis voor waterberging en afvoer, de ecologische en groen-natte verbindingen. De hierdoor ontstane vochtige ondergrond vormt de basis voor de keuze van het beplantingassortiment.



De hogere (drogere) plekken in het parkdeel hebben eigen op de lokale situatie gerichte vegetatie.

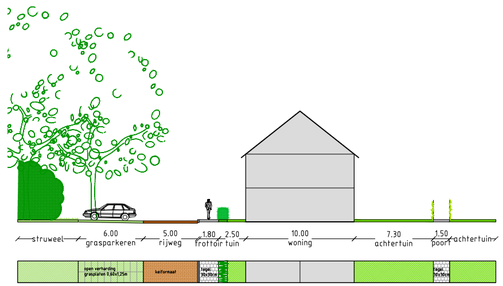
Om een koeler klimaat te creëren in de parkeerhoven worden hier bomen aangeplant en groene parkeerplaatsen gerealiseerd.

Met behulp van struweel beplanting worden de parkeerplaatsen aan de **west**rand van de wijk aan het zicht vanuit het landschap onttrokken. Openingen tussen de parkeer units aansluitend op de hoven, zorgen voor een visuele relatie van de wijk met het open landschap.

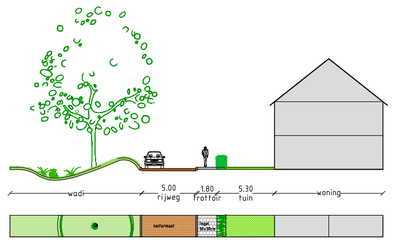
Erfafscheidingen aansluitend op het openbare gebied worden beplant met hagen. Onderscheid wordt gemaakt tussen voor- (0,60m¹ hoog) en zijtuinen (1,80m¹ hoog).

De variatie aan functie en bodem gerelateerde vegetatie, draagt bij aan een versterking van de biodiversiteit. De selectie bestaat uit een streekeigen en klimaatbestendig assortiment met uitzondering van enkele accentbomen met een bijzondere sierwaarde.

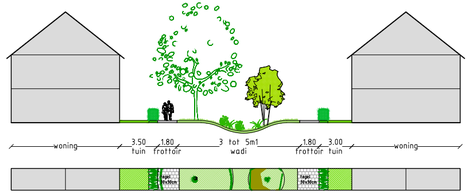
5.1 PROFIELEN



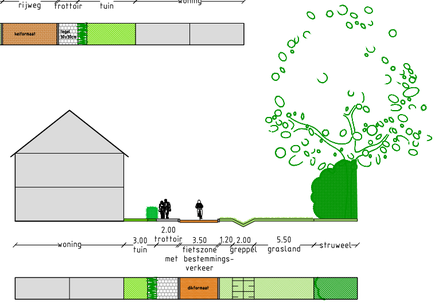
PROFIEL 1



PROFIEL 3



PROFIEL 2



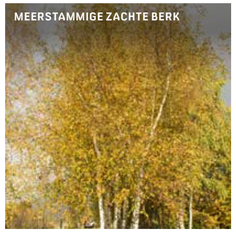
PROFIEL 4

5.2 WADIZONE / HOVEN



REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen









Heesters (solitairen)

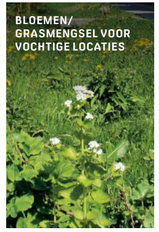






In te zaaien





5.3 PARKDEEL



De heesters worden gemengd aangeplant met solitairen op bijzonder plekken.

Park

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen





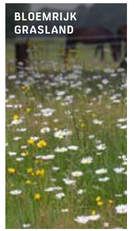








In te zaaien





Heesters / struweel















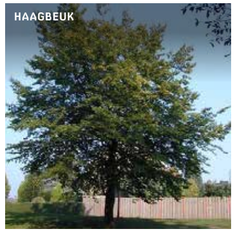
5.4 PARKEERHOVEN



Parkeerhoven

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen











5.5 RANDZONE (ZUID EN WEST)



De heesters worden gemengd aangeplant.

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen











In te zaaien



Heesters / struweel















5.6 WONEN IN REPELAKKER II



Repelakker II sluit aan op reeds gerealiseerde fase. Om logica en eenheid in stand te houden wordt de materialisering van het bestaande doorgezet.
De aansluiting op de park zone is gelijkwaardig aan de voorstellen van Fase I.

- R1 Verhardingen en beukenhagen in woonomgeving.
- R2 Bomen van de 2e grootte in de straat.
- R2 Bomen van de 2e grootte in de straat.
- R3 Struweel en gemengde hagen aansluitend op het park.
- R4 Bomen van 1 grootte in het park.
- R5 Natuurvriendelijke oevers langs de waterpartij.

Wonen in Repelakker II

REFERENTIEBEELDEN

Aansluiten op reeds gerealiseerde fase


R1 VERHARDINGEN EN BEUKENHAGEN IN WOONOMGEVING


R2 PRUNUS AVIUM


R2 MALUS TORINGO BROUWERS BEAUTY


R4 JUGLANSREGIA


R3 STRAKKE GEMENGDE HAAG HOOG


R4 TILIA CORDATA


R5 NATUURVRIENDELIJKE OEVER


R4 ACER PLATANOIDES ESDOORN

5.7 ERFAFSCHEIDINGEN



- E1 Gemengde haag
- E2 Liguster haag (1.00m)
- E3 Beukenhaag (1.80m)
- E4 Hekwerk met klimplanten

REFERENTIEBEELDEN

Hagen


E1 GEMENGDE HAAG BIJ ZIJTUINEN AANSLUITEND OP DE HOVEN (70% WINTERGROEN)


E2 LIGUSTER BIJ VOORTUINEN (WINTERGROEN) HOOG 1.00M¹


E3 BEUKENHAAG BIJ ZIJTUIEN LANGS DE STRAAT HOOG 1,80M¹


E4 HEKWERK BEGROEID MET TOSCAANSE JASMIJN ACHTERPADEN EN PARKEERHOVEN (WINTERGROEN)

5.8 VERHARDINGEN



De keuze van de verhardingsmaterialen is gericht op de verkeers- en gebruiksfunctie, dit uit zich zowel in het materiaal, als in het toe te passen formaat.

- V1 De rondgaande rijbaan wordt uitgevoerd met bruine rode kleurvaste betonstraatsteen in keperverband.
- V2 De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterpasserende groene verharding.
  - Parkeervakken NCB klinker type 1 40% open.
  - Rijbaan NCB klinker type 2 met open voeg 17% open.
  - Loopstrook NCB klinker type 3 gesloten.
  - De open delen worden voorzien van een voor de begroeiing geschikte onderbaan en ingezaaid met witte klaver.
- V3 Parkeerplaten aansluitend op de rijbaan in de randzone.

- V1 Rondgaande rijweg
- V2 Parkeerplaatsen Hoven
- V3 Parkeerplaatsen Rondweg
- V4 Trottoirs
- V5 Wandelpaden Hoven
- V6 Wandelpaden Parkdeel

REFERENTIEBEELDEN

Verhardingen


V1 BRUIN RODE KLEURVASTE BETONSTRAATSTEEN


V2 PARKEERPLAATSEN IN WATERPASSERENDE GROENE VERHARDING

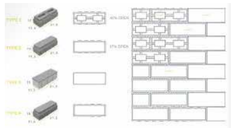

V3 PARKEERPLAATSEN AANSLUITEND OP DE RIJBAAN IN RANDZONE


V4 TROTTOIRS BETONTEGELS


V5 WANDELPADEN HOVEN GEBAKKEN KLINKERS DIKFORMAAT DONKER PAARSRODE KLEUR


V6 WANDELPADEN PARKDEEL IN HALFVERHARDING PADVAST


V7 PASSAGES MET WADI IN PREFAB BETONPLAAT



- V4 De trottoirs aansluitend op de rijbaan en de achterpaden worden uitgevoerd in betontegels 30x30cm, kleur grijs.
- V5 De wandelpaden in de hoven worden uitgevoerd in gebakkenklinkers dikformaat in een donker paarsrode kleur. Dit om het "intieme" karakter van het hof te versterken.
- V6 De wandelpaden in het parkdeel in halfverharding Padvast.
- V7 De passages met de wadi worden uitgevoerd met een prefab betonplaat.

5.9 TERREINMEUBILAIR



Het functionele terreinmeubilair is onopvallend passend in het gemeentelijke assortiment.

De parkeerplaatsen worden in het parkdeel achter een grondwal aangelegd met aan de binnenzijde een schanskorf als keerwand.

De speelelementen zijn uitdagend, zorgen voor een spelaanleiding en eigen fantasie en maken gebruik van de natuurlijke omgeving met zijn hoogteverschille.
Zo kunnen enkele veldkeien een theater met podium voor een toneelstuk zijn of een klauterpad over de wadi.

Het meubilair is natuurlijk en robuust.

REFERENTIEBEELDEN

Terreinmeubilair


LICHTMAST LANGS DE RIJBAAN EN IN DE HOVEN


VELDKEIEN IN EN LANGS DE WADI


VISHENGEL AAN DE WATERKANT


KLIMMEN EN GLIJDEN


KLIMSTAMMEN IN HET BOS


BALANCEREN


PICKNICKTAFEL IN DE SCHADUW


ZITBANK LANGS HET WANDELPAD


SCHANSKORF ALS GRONDKERKING

QUADRANT
architecten bna

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

mail@qarch.nl

QARCH.NL