

Beeldkwaliteitsplan Bouwlust 3, Aagtekerke



augustus 2022

Colofon

Beeldkwaliteit en Kavelpaspoorten
Opdrachtgever: Gemeente Veere

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van
de Gemeente Veere

Conceptversie: augustus 2022



Inhoud

Inleiding	4
Opgave en Context	5
Beeldkwaliteit	7
Zonering	12

Inleiding

Het plangebied is een uitbreidingslocatie van Aagtekerke aan de noord-west kant van het dorp. Het gebied sluit aan de zuidzijde aan op een jonge, ruim opgezette groene woonwijk met vrijstaande woningen en tweekappers.

Doel

Het doel is de gewenste beeldkwaliteit voor Bouwlust 3 vast te leggen. Dit document heeft daar dus betrekking op.

Het uitbreidingsplan Bouwlust 3 komt voort uit de woningbouwprogrammering. De uitbreidingslocatie is integraal bekeken met de inbreidingslocatie van de huidige speeltuin aan het Dorpsplein en de gymzaal aan de Agathastraat. Het woningbouwprogramma Bouwlust 3 en de speeltuin- en gymzaallocatie voorziet in een mix van woningtypen. Hierdoor creëren wij een divers woningaanbod, verdeeld over deze ontwikkellocaties en spelen wij in op de behoeftes zoals opgehaald is in consultatierondes. De nieuw te ontwikkelen koopwoningen zijn levensloopbestendig (voor starters, doorstromers en senioren), en duurzaam gebouwd.

Proces en toetsing

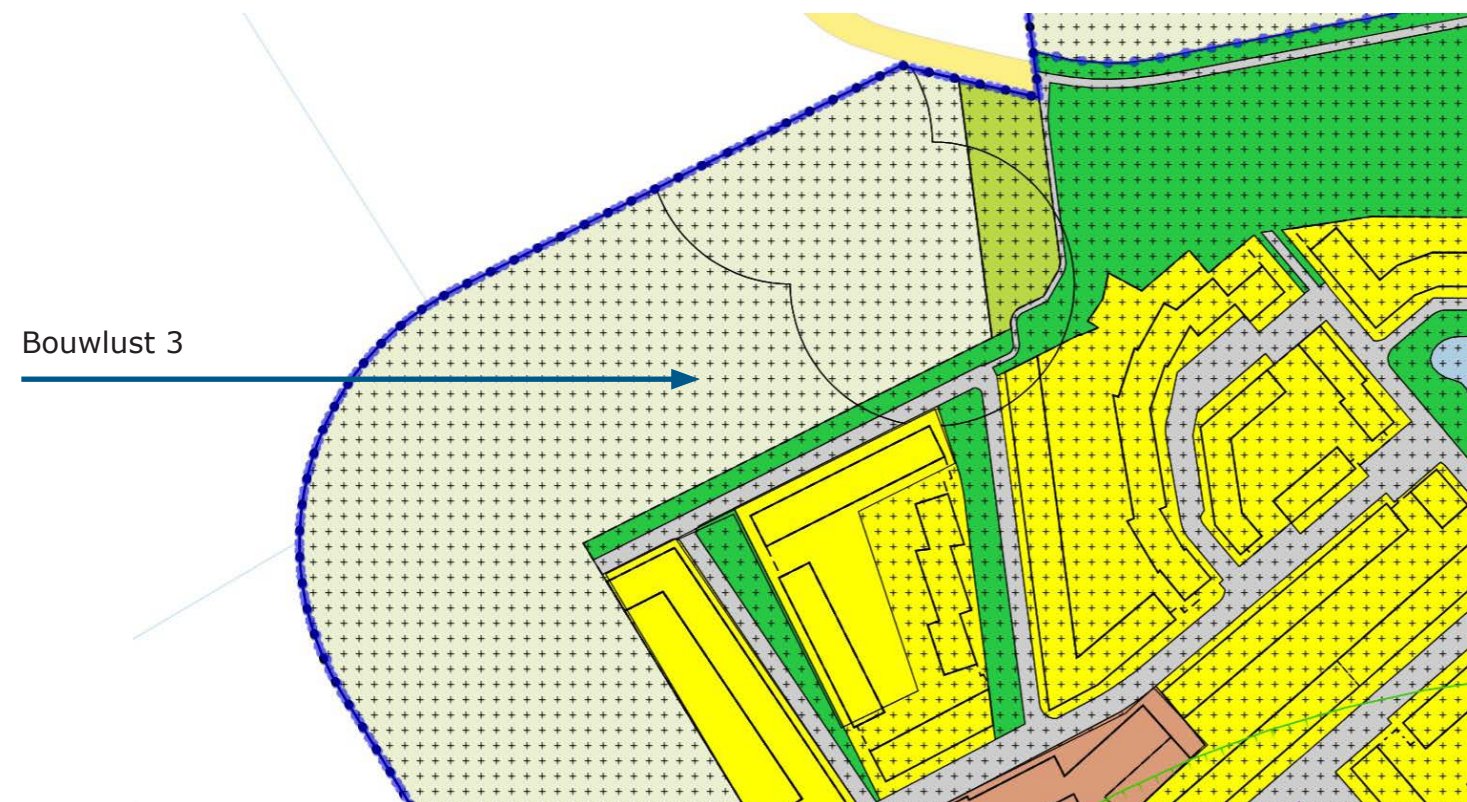
Dit document is sturend voor wat betreft de verkoopingsopzet en beeldkwaliteit. Woningontwerpen moeten dus rekening houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Plannen worden eerst ter toetsing voorgelegd aan de stedenbouwkundige alvorens er een beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hanteert, naast de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouw- en verbouwplannen die aan hen wordt voorgelegd.



▲ Luchtfoto met de verschillende woningbouwlocaties in Aagtekerke



▲ bestemmingsplankaart



▲ Niet wenselijk: de oostelijke dorpsrand van Aagtekerke met een achterkantenrand.



▲ Wel wenselijk: de huidige dorpsrand bij de projectlocatie met een frontale rand.

Opgave en Context

Opgave

Met deze uitbreidingslocatie en een tweetal inbreidingslocaties in de dorpskern voorzien we in ruimte voor nieuwbouw op plekken met verschillende karakteristiek.

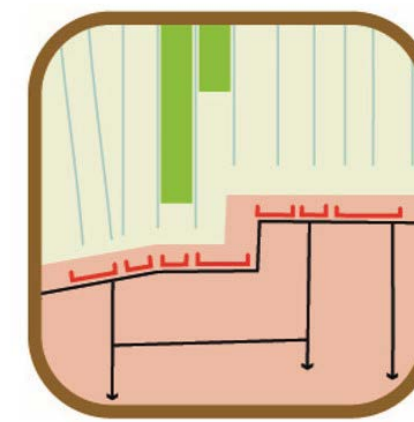
Het grootste gedeelte van het plangebied Bouwlust 3 wordt ingevuld met vrijstaande woningen. Daarnaast wordt een deel ingevuld met rijwoningen.

Plangebied

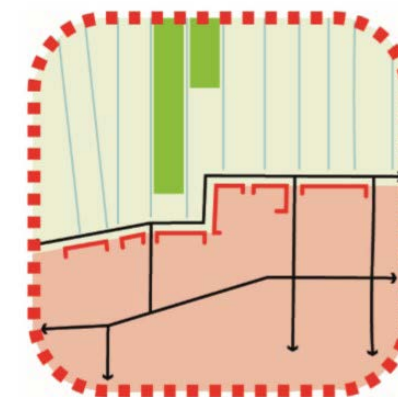
Het plangebied vormt na voltooiing een nieuwe dorpsrand. De huidige dorpsrand kenmerkt zich door voorgevels gericht naar het landschap. Die kwaliteit heeft de nieuwe uitbreidingswijk ook. Zeker in het open landschap tussen Aagtekerke en Domburg is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij een frontale dorpsrand.

Context

De woningtypologie van de bestaande wijk Bouwlust wordt grotendeels voortgezet in de uitbreiding. Ook de overgang naar het landschap is conform de bestaande open groenstructuur.



De achterkantenrand



De frontale rand



- ▲ Stedenbouwkundig plan: De voorgevelrooilijn is parallel aan de straat. De hoofdbouwmassa wordt geplaatst op de voorgevelrooilijn. De verdeling van de kleur van de dakbedekking is in orangerode (OR) en donkergrijze (DG) dakpan op bovenstaande tekening aangegeven en ligt op basis daarvan voor ieder perceel vast.



- ▲ hedendaagse metselwerk architectuur
zonnepanelen in het dakvlak
houten accenten



- ▲ Archetype woning met hedendaagse
vertaling in combinatie van hout, metsel-
werk en zink.



- ▲ Lijnenspel dakrand, rood pannendak,
natuurlijke materialen.



- ▲ Architectuur is goed, geschilderd metsel-
werk of stuc is niet toegestaan.

Beeldkwaliteit algemeen

Metselwerk, maar eventueel ook hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een orangerode of donkergrijze kleur. Geen geglazuurde pannen.

Langskappen en dwarskappen ondersteunen de structuur. Een volwaardige kap, zonder afgeplatte delen is verplicht. Bij een gecombineerde kap is er verschil in nokhoogte en wordt de kap van het hoofdvolume niet onevenredig aangetast.

Het toepassen van kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken is niet toegestaan. Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn ook niet toegestaan. Wanneer gekozen wordt voor kunststof kozijnen altijd op een houten kozijn gelijkend blokprofiel kiezen.

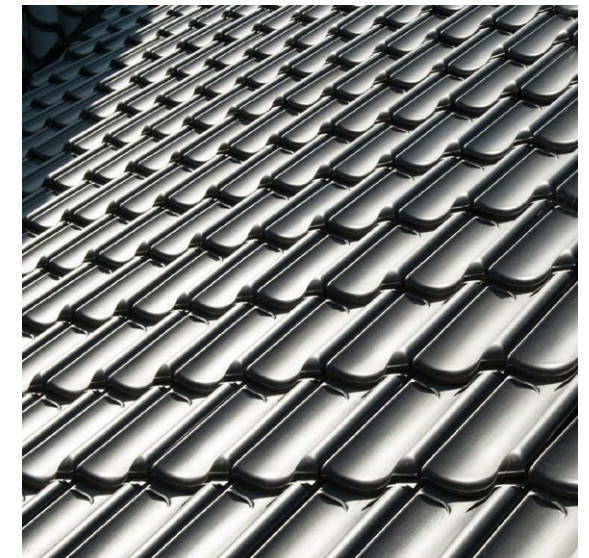
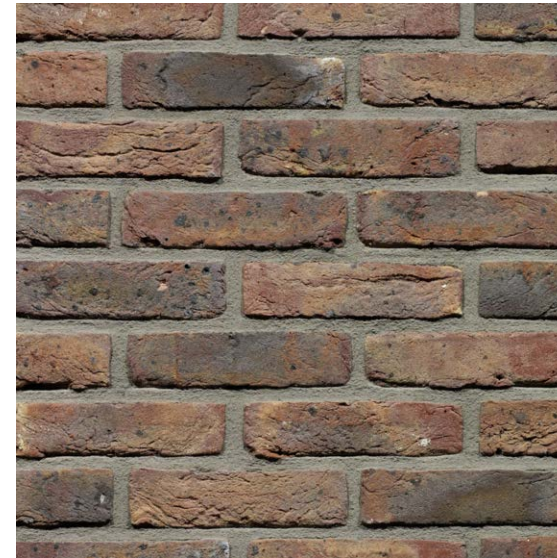
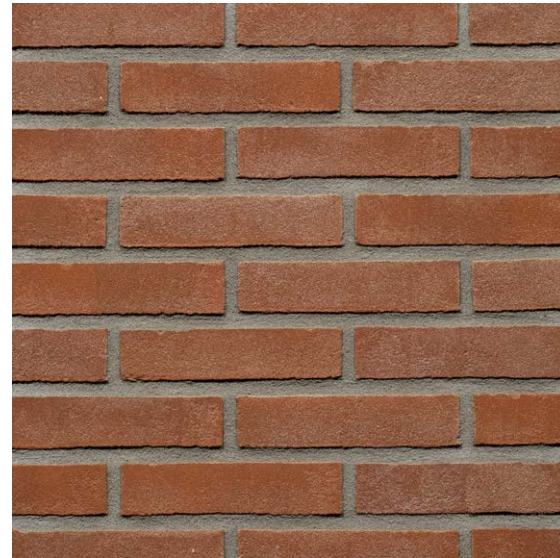
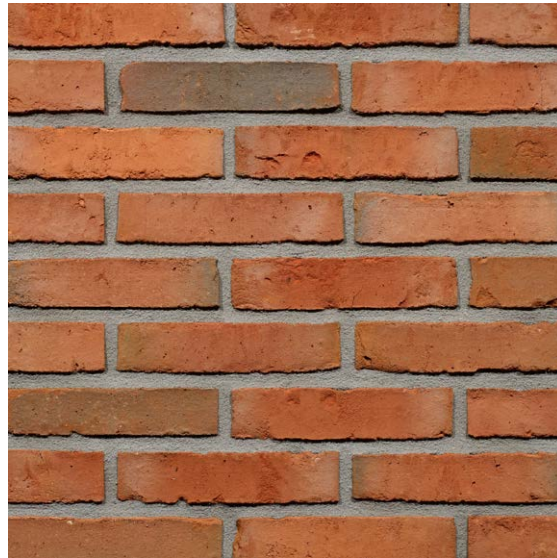
Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur van de woning en kunnen (deels) opgetrokken zijn uit hout. Ze zijn plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning. Er geldt een minimale dakhelling van 30 graden en maximale dakhelling van 60 graden.

Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak. Altijd in een verzorgde compositie met eventuele dakkapellen en dakvensters. Rondom ca. 50 cm vrij van de rand. Bij voorkeur in het dakvlak geïntegreerd.

Het inschakelen van een architect wordt sterk aanbevolen.

Kleur en materiaal

De uitstraling van de huizen als geheel wordt gekenmerkt door zijn natuurlijke materialen en subtiele kleuren, die niet contrasteren met de landelijke omgeving. Het basismateriaal is baksteen, met textuur en enige kleurnuance. Het kleurenpalet varieert van oranje-rood tot rood-bruin. Voegkleur grijs, eventueel getint in de kleur van de steen. Geen heel lichtgrijze of witte voegen.



Bij gevelbekleding natuurlijke houtsoorten toepassen, geen kunsthout. Fabrieksmatige voorbehandeling of afwerking met een duurzame verfsoort geeft het hout een langere levensduur.

Voor de dakbedekking van de schuine daken is het streefbeeld een mix van twee kleuren in de wijk te realiseren. Om dit te bereiken is er per kavel een kleur voorgescreven.

Beeldkwaliteit: wat we niet willen

Om de gewenste beeldkwaliteit over te brengen laten we ook zien wat we op deze locatie niet willen.

De architectuur van de woningen mag verschillend zijn, maar niet teveel uiteenlopen. Hedendaags, niet historiserend.



- ▲ Geen schuurwoningen met een doorlopende dak-gevellijn.



- ▲ Geen lessenaarsdak, doos-dakkapellen en kleurcontrasten.



- ▲ Geen wolfseinden, geen betonpannen, geen roedes, geen boerderijestijl.



- ▲ Geen contrasterende kleuren zoals met deze scandinavische bouwstijl. Geen houten erfafscheiding in de voortuin.



- ▲ Geen doos-dakkapellen die voor de goot doorzakken tot maaiveld. Geen wit gestucte gevels. Geen versteende voortuinen.



- ▲ Geen aangekapte dakkapellen, geen roedes, geen gekrulde sierlijsten. Geen mix van uiteenlopende kleuren baksteen.



- ▲ beukenhagen kunnen op beschutte plekken, waar de zoute wind er geen vat op heeft.



- ▲ Ligusterhaag erfafscheiding in de voortuinen.



- ▲ Wilgentenen met leilindes



- ▲ Begroeid scherm



- ▲ Inheemse hagen zijn er in allerlei verschillende soorten, bijvoorbeeld haagbeuk, meidoorn of liguster.

Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn beeldbepalende elementen voor de beleving van een woonwijk. We willen Bouwlust 3 een groene uitstraling geven.

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrens grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrens geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

Achtertuintuinen

Ook de overige erfafscheidingen tussen de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

Aanbeveling: Bij de inrichting van de tuinen de aanbeveling om het oppervlak verharding zoveel mogelijk te beperken. Zie voor meer informatie de website steenbreek.nl



Natuurinclusief bouwen

Houd bij het ontwerpen van de woning en de tuin rekening met natuurinclusieve maatregelen ten behoeve van biodiversiteit van flora en fauna. Zie voor meer informatie: bouwnatuurinclusief.nl

Aanbeveling van de website steenbreek.nl:

De bodem is misschien wel het belangrijkste onderdeel van jouw tuin: goede grond zit vol met leven en dat vormt weer de basis van een levende tuin. Ruim een kwart van de biodiversiteit op aarde leeft in de grond. En al die kleine beestjes vormen weer het voedsel voor graag geziene tuinvogels en andere dieren. Door te zorgen voor een rijk bodemleven krijg je gezonde vitale planten en (fruit)bomen in de tuin. Vitale bodems slaan bovendien CO2 op en kunnen water zuiveren en vasthouden. Heel belangrijk nu we steeds vaker met periodes van droogte te maken krijgen. Gezonde bodems zijn onmisbaar in de strijd tegen klimaatverandering en biodiversiteitsverlies. Help je mee in eigen tuin?



▲ ingemetselde vogelnestkast





▲ woning met langskap



▲ Hoekperceel met een tweezijdige gevel oriëntatie. De dwarskap is ondergeschikt aan de kap van het hoofdvolume.

Beeldkwaliteit zone A

De woningen in dit gedeelte van het plan hebben een sterke zichtrelatie met het landschap. Dakoverstekken en een kaprichting haaks op de weg versterken dit beeld. Twee onder een kap woningen hebben een wisselkap, waardoor ook die een topgevel hebben.

De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.

Beeldkwaliteit zone B

De woningen in dit gedeelte zijn georiënteerd op de Hekweide. De kaprichting is parallel aan de watergang en de Hekweide.

De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.



- ▲ Eén laag met kap, rode pannen. Hoofdgebouw en bijgebouw, erfinrichting en parkeren op eigen terrein.



- ▲ twee lagen met kap. Baksteen architectuur met gaten. Prominente gootlijn en een erker uitbouw op de kopgevel.



- ▲ De op de tekening aangegeven eindwoning van de rijwoningen afwijkend ontwerpen en van kaprichting laten wisselen. (bovenstaande referentiebeeld vertalen naar 1 laag met een kap)



- ▲ Wisseling gevelkleur NIET wenselijk. Voortuinen met zoveel mogelijk groen zijn positief.

Beeldkwaliteit zone C

De vrijstaande woningen zijn een voortzetting van de typologie aan de Agathastraat. De kaprichting van het hoofdgebouw is parallel aan de straat. De driezijdige oriëntatie van de woningen wordt weer-spiegeld in de architectuur. Op deze kavels zijn geen cataloguswoningen toegestaan. Een locatie-specifiek ontwerp beantwoordt aan de kwaliteiten van deze twee grote kavels langs de westelijke rand van het plan.

Beeldkwaliteit rijwoningen

De rijwoningen hebben een gemetselde gevel waarbij de compositie als totaal, maar ook die van de individuele woningen een samenhangend beeld geven. Verschillende kleuren of types gevelbehandeling per woning is niet wenselijk. Geen pandjes maken.

Toevoegingen op het dakvlak zoals een dakkapel zijn wel wenselijk omdat ze het dakvlak in de lengte onderbreken.

De vaak sober- en doelmatige architectuur vraagt wel om verbijzondering in bijvoorbeeld gevelmateriaal of wijze van detailleren. De vormgevingen van evt. losstaande bergingen zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Een afwijkende eindwoning versterkt de verankering en doorbreekt het uniforme gevelbeeld.

De vlakverdeling van de zonnepanelen is onderdeel van de architectuur en wordt ook beoordeeld door de CRK.

Openbare ruimte

Naast de beeldkwaliteit van de woningen willen we die ook van de openbare ruimte vastleggen. De kwaliteit van de openbare ruimte is onder andere af te lezen aan het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer, aan de functionele eisen in het gebruik en het moet aansluiten op de beeldkwaliteit van de woningen. De beoogde sfeer is dorps en de vormgeving zal terughoudend en sober zijn.

Bomen spelen een rol in de beeldkwaliteit en groene uitstraling van de wijk. De bomen worden aangeplant in de grasbermen aan de noordrand van de wijk. De bermen worden extensief beheerd. Dat bevordert de biodiversiteit in het gebied.

De bestrating van de ontsluitingswegen en openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een gebakken klinker die goed aansluit bij de bestaande bestrating van de wijk.

Voor de verlichting worden LED-armaturen gebruikt aansluitend op het standaard type in onze kernen.



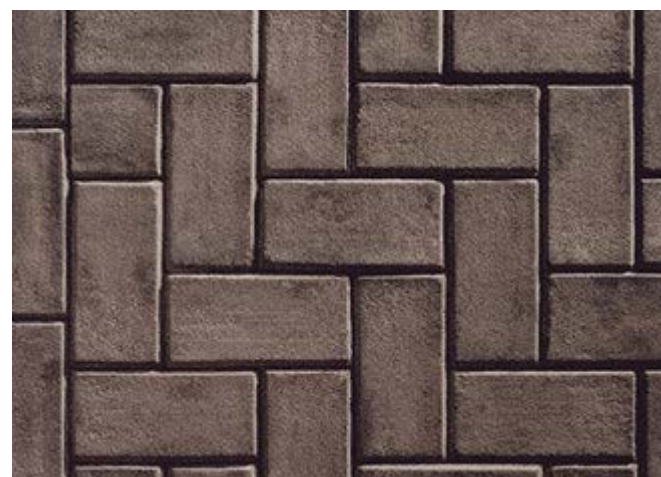
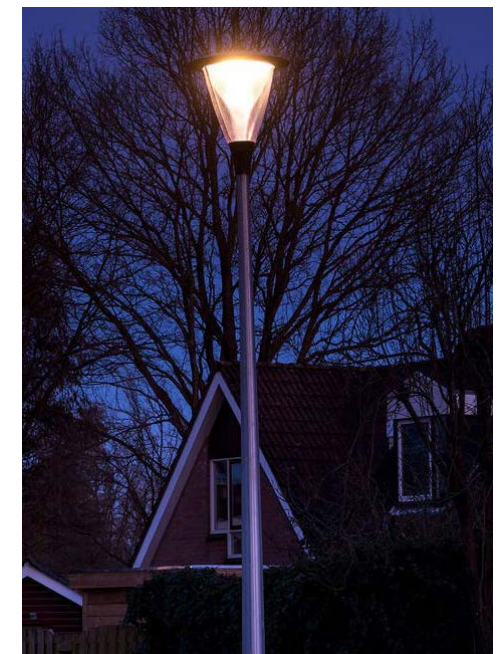
▲ extensief beheerde berm



▲ Populieren



▲ LED- verlichtingsarmaturen



▲ bestrating met gebakken klinkers

augustus 2022

