
BEELDKWALITEITSPLAN

'T VELD TE GEFFEN

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSEISEN	8
3.1 DORPSE ARCHITECTUUR	8
3.2 PER CLUSTER HERKENBAAR	10
3.3 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	12
4. SPECIFIEKE LOCATIEGEBONDEN BEELDKWALITEITSEISEN	14
4.1 GROENE LONGEN	14
4.2 APPARTEMENTEN	16
4.3 BUITENRAND	18
4.4 VELDSTRAAT	20
5. ERFAFSCHIEDINGEN EN ZIJGEVELS	22
6. BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE	24

1. INLEIDING

Voor de locatie 't Veld, de nieuwe uitbreiding aan de Zuid-Oostzijde van Geffen, is de gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, waarin deze gebiedsontwikkeling verder gestalte heeft gekregen.

De bijbehorende juridische randvoorwaarden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 't Veld – 2022. Aanvullend op beide documenten zijn in dit beeldkwaliteitsplan de beeldcriteria opgesteld, die richtinggevend zijn bij de uitwerking en ontwerp van de (woningbouw)plannen.

1.1 LIGGING PLANGEBIED



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN GEFFEN



In lijn met de gebiedsvisie, die voor het grotere gebied tot aan de Leiweg is opgesteld, is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is een landschappelijk raamwerk opgezet waarbinnen woningen en appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Hierin spelen de centrale groenzones een belangrijke rol. De uitbreidingswijk wordt opgedeeld door twee brede groene longen, die zich verwijden en openen richting het buitengebied. Op deze manier wordt het groen de wijk "ingetrokken". Deze groene zones hebben een natuurlijk karakter en bieden o.a. plaats aan waterpartijen, groenstructuren en mogelijkheden

tot het creëren van speelplekken. Deze groene gebieden zijn als het ware het hart en de longen van de wijk, maar delen de nieuwe uitbreidingswijk ook op in kleinere woongebieden. Hierdoor ontstaan kleinere woonbuurten, die beter aansluiten bij de dorpse schaal van Geffen.

Haaks op deze hoofdstructuur is een tweede structuur aangebracht bestaande uit lange zichtlijnen vanuit de wijk richting de groene longen van het plan. In deze structuur zijn ook de wegen gesitueerd die zorgen voor de ontsluiting van de wijk. Beide structuren delen de drie woongebieden weer op in kleinere clusters met woningen.



3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSEISEN

3.1 DORPSE ARCHITECTUUR

Voor de nieuwe uitbreidingslocatie 't Veld wordt nadrukkelijk de aansluiting gezocht bij de dorpse sfeer van Geffen. Uitgangspunt is dan ook dorps bouwen. Niet historiserend, doch een eigentijdse interpretatie hiervan.

Er wordt overwegend in 1 en 2 bouwlagen met kap gebouwd. In basis baksteenarchitectuur met pannendaken, maar om een gevarieerd beeld na te streven is het goed voorstelbaar om hier incidenteel van af te wijken of accenten in afwijkend kleur- dan wel materiaalgebruik toe te passen.

Binnen deze dorpse thematiek proberen we te streven naar kleinschaligheid en voldoende afwisseling en variatie, zodanig dat er geen herkenbare projectmatig opzet ontstaat. Daarbij zal zeker bij de langere blokken met rijwoningen aandacht moeten uitgaan naar een geleding van de bouwblokken, zodanig dat hierin de dorpse schaal herkenbaar blijft. Dit kan door variatie in kapvorm of bouwmassa, maar dit kan ook gezocht worden in bijvoorbeeld de gevelcompositie.

Het zoeken naar een goede balans tussen voldoende variatie (gevel/kapvorm/architectonische elementen/kleurgebruik) en afwisseling enerzijds en toch een onderlinge samenhang anderzijds is hierbij de uitdaging.

Voor alle woningen geldt dat specifiek aandacht wordt gevraagd voor zijgevels die grenzen aan het openbaar gebied. Dichte en gesloten zijgevels dienen vermeden te worden op plaatsen waar deze prominent zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Hier dient het alzijdige karakter te worden benadrukt in de architectuur. Gevels ter plaatse van inritten naar het binnenterrein worden in deze buiten beschouwing gelaten. Gevelopeningen zijn hier vaak minder praktisch. Hier zal op andere manieren gezocht worden naar een subtiele verlevendiging cq. geleding van de gevel.



3.2 PER CLUSTER HERKENBAAR

Het stedenbouwkundig plan wordt in twee richtingen door de noord-zuid lopende groene zones en en door de oost-westelijk gerichte, wegenstructuur met zichtlijnen opgedeeld in kleinere clusters met woningen of appartementen.

Daarbij is het van belang dat elk cluster een eigen identiteit of herkenbaarheid heeft. Binnen de randvoorwaarden van een dorpse architectuur wordt er per cluster gestreefd naar een onderlinge verwantschap. Dat kan op basis van de gekozen thematiek in architectuur, maar ook

door bijvoorbeeld een samenhangend kleur- of materiaalgebruik. Daarbij is het niet de bedoeling dat er grote contrasten ontstaan tussen de clusters onderling, maar wel zodanig dat de onderlinge clusters herkenbaar blijven in het geheel.

Op de afbeelding hiernaast is te zien dat een deel van de randen van het plangebied geen onderdeel uitmaken van een cluster, maar meer de aansluiting zoeken met de bestaande aangrenzende bebouwing of het omliggende landschap. Zo vormen de woningen in het westen een natuurlijke afbouw van de Berkenboog-Acciastraat en maken de woningen aan de Veldstraat onderdeel uit van het informele bebouwingslint. De (particuliere) woningen langs het Brempad zijn te beschouwen als een op zich zelf staande individuele invulling en variëren in verschijningsvorm.





3.3 KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Kenmerkend voor een dorpse architectuur zijn een traditionele materiaalgebruik zoals baksteen en (keramische) pannen. Afwijkend materiaalgebruik zoals een rieten kap is soms voorstelbaar, met name aan de randen van het plan. Dit draagt bij aan de landelijke sfeer en kan zorgen voor extra variatie binnen het plan. Traditionele materialen (natuurlijke materialen of gebakken materialen als baksteen en pannen) vormen echter het uitgangspunt.

In het stedenbouwkundig plan spelen de "groene longen" en de nabije aanwezigheid van natuur in het buitengebied een belangrijke rol bij de beoogde sfeer en beleving van de nieuwe woonwijk 't Veld. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen, zou dit nog extra versterkt kunnen worden. Bijvoorbeeld door de toepassing van hout(look) accenten of houten delen als secundair gevelmateriaal. Naast het feit dat deze natuurlijke materialen goed aansluiten bij de "groen beleving", kunnen ze daarbij ook nog het landelijke dorpse karakter versterken.

Het kleurgebruik is ingetogen. Bakstenen in het spectrum van aardetinten rood/bruin tot aan oranje/rood sluiten goed aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de dorpskern van Geffen. Lichtere kleuren zoals witte, gele of zandkleurige stenen kunnen terughoudend toegepast worden, mits deze niet de boventoon gaan voeren in het geheel. Als uitzondering of accentkleur kan natuurlijk altijd een afwijkende kleur of materiaal worden toegepast. Witte accenten kunnen heel verfrissend werken in een overwegende donkere baksteenarchitectuur. Een zwart/antraciete steen is bij de vrije kavels ook voorstelbaar, maar ook hier terughoudend in het straatbeeld toegepast.

Het kleurgebruik voor de pannendaken is overwegend donker (antraciet/zwart). Een afwisseling met rode pannen kan een bijdrage leveren aan de variatie binnen het plan, echter vraagt dit wel extra aandacht bij de toepassing van zonnepanelen. Indien zonnepanelen op de voorgevels komen geniet het de voorkeur om te kiezen voor een donkere (antraciete/zwarte) dakpan.

Kozijnen, deuren en dakkapellen kunnen in een zowel traditionele lichte (witte) kleur, als in donkere of houtkleurige uitvoering worden toegepast, afhankelijk van de architectuur van de woningen.



4. SPECIFIEKE LOCATIEGEBONDEN BEELDKWALITEITSEISEN

4.1 GROENE LONGEN

De parkachtige groene zones hebben een belangrijke functie en dragen bij aan de sfeer en beleving van het groen in de woonwijk. Voor de woningen die grenzen aan deze groene delen gelden vanwege deze specifieke ligging afwijkende en aanvullende randvoorwaarden en criteria voor de beeldkwaliteit.

Hier zijn langere bloklengtes mogelijk en op bepaalde plaatsen een grotere bouwmassa als accentbebouwing. Dit zijn de locaties van de appartementen. Bij de rijwoningen langs het groen is het wat minder van belang om te streven naar een kleine korrel dan bij rijwoningen elders in de woonbuurten.

Het belangrijkste (aanvullende) criterium is dat de relatie tussen het groen en wonen tot uiting dient te komen in de expressie van de woningen. Daarbij

wordt gestreefd naar open voorgevels gericht op de groene ruimte. Een buitenruimte in de vorm van terrassen of veranda's wordt nagestreefd dan wel een begrenzing middels pergola's aan de voorzijde van de woning. Dit draagt bij aan de specifieke relatie en interactie tussen de woningen en de parkzones.

Ook de toepassing van materialen met een natuurlijke uitstraling kunnen de relatie met de groene omgeving verder versterken.





4.2 APPARTEMENTEN

Op twee plaatsen, aan de rand van één van de centrale groenzones, komen stedenbouwkundige accenten in de vorm van een appartementengebouw. De eerste, gelegen aan de zijde van de Heesterseweg is een locatie voor appartementen, waarbij een gebouw in 3 lagen mogelijk is met een accent in 4 bouwlagen op de hoek, uitkijkend over het groengebied.

Deze appartementen zijn plat afgedekt en hebben een duidelijke herkenbare identiteit. Het kleur- en materiaalgebruik is wel afgestemd op de rest van het cluster waar dit appartementengebouw deel van uitmaakt. Daarbij dient de massaopbouw en gevelgeleding wel aan te sluiten bij de schaal van de omliggende woningen. Meer naar het buitengebied toe, is een tweede, kleinere locatie voor appartementen. In tegenstelling tot de

bovenstaande locatie, maakt deze geen onderdeel uit van een cluster, maar staat het gebouw solitair in de groene omgeving. Een gebouw dat onderdeel is van de groene setting met een eigen identiteit en herkenbare vormgeving. Een (samengetelde) kapvorm of eventuele houtaccenten kunnen bijdragen aan de landelijke sfeer van de omgeving. Dit gebouw is kleinschaliger en heeft maximaal 3 bouwlagen.



4.3RANDBEBOUWING

Aan de rand van de woonwijk, uitkijkend over het groen en akkers, is het streven om een zachte overgang te maken naar het omliggende landschap.

De woningen langs de noordrand en oostrand maken niet echt deel uit van een cluster. Hier is wat meer variatie tussen de woningen voorstelbaar. Ook zijn hier lagere kap- en nokhoogtes van toepassing en wordt gevraagd

om in de architectuur rekening te houden met een meer landelijke uitstraling. Natuurlijke materialen en rieten kappen worden aangemoedigd.



4.4VELDSTRAAT

De inbreidingslocatie aan de zijde van de Veldstraat vormt feitelijk de afronding van de bestaande woonbuurt. Daarbij wordt voortgeborduurd op de kleinschalige en dorpse sfeer van de omliggende straten.

Onderlinge samenhang in architectuur of materiaal- en kleurgebruik is gewenst. Door de mix van verschillende woningtypen ontstaat van nature al voldoende variatie. Een ingetogen kleurgebruik en het gebruik van donkere pannen is het uitgangspunt.

Extra aandacht wordt gevraagd voor het alzijdige karakter van de woningen, waarbij meerdere gevels grenzen aan de openbare ruimte. Gesloten zijgevels

richting het openbaar gebied dienen hierbij voorkomen te worden. De hoekwoning gericht op het Brempad kan een afwijkende uitstraling hebben. Deze maakt onderdeel van het meer gevarieerde straatbeeld met individuele woningen langs het Brempad.

Ook de woningen aan de Veldstraat vormen qua beeld geen onderdeel van dit plan. Zij doen mee in het gevarieerde bebouwingsbeeld van de Veldstraat en kunnen daardoor een wat individuelere uitstraling krijgen.





ELZENDREEF / BERKENBOOG



VELDSTRAAT



ACACIASTRAAT



VELDSTRAAT

5. ERFAFSCHIEDINGEN EN ZIJGEVELS

Erfafscheidingen dienen mee genomen te worden bij het ontwerp van de woningen. Deze erfafscheidingen kunnen zowel uitgevoerd worden middels een groene invulling, denk aan hagen of gaashekwerk met hедера, dan wel in de vorm van een gebouwde erfafscheiding, zoals tuinmuren, al dan niet in combinatie met groen.

Het heeft de voorkeur om per cluster een uniforme oplossing te hanteren voor de erfafscheidingen. Met name de (hoek)percelen die grenzen aan de openbare ruimte vragen om een goed, duurzaam ontwerp dat verrommeling van het beeld op termijn voorkomt. Een groene oplossing draagt bij aan een dorpse, meer landelijke sfeer, maar is niet verplicht.

Aan- of bijgebouwen op de kavelgrens vormen onderdeel van de erfafscheiding en dienen in combinatie te worden mee ontworpen.

Op de achter terreinen dient per cluster een ontwerp te komen voor de erfafscheidingen aan de achterzijde, grenzend aan het gemeenschappelijk parkeerterrein/binnenhof. Eventuele bergingen, carports of andere voorzieningen dienen integraal onderdeel te zijn van een eenduidige kwalitatief nette oplossing, die verrommeling voorkomt.

De plekken waar de woonpercelen met de achterkant grenzen aan een woonstraat vragen speciale aandacht. Hier wordt veelal ook geparkeerd op eigen terrein. Het vormgeven hiervan draagt bij aan een rustig straatbeeld. (zie bv. foto Groote Wielen)



6. BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

De parkachtige groene zones hebben naast de positieve beleving en sfeer voor de bewoners nog twee belangrijke functies. Een groene inrichting versterkt de biodiversiteit in de wijk en helpt daarnaast bij de uitdagingen van een veranderend klimaat. Zo zetten we in op een duurzame en toekomstbestendige woonwijk die aansluit op de natuur in het buitengebied.

GROEN DAK

De platte daken kunnen worden voorzien van sedum, ze vormen een warmtebuffer, kunnen een teveel aan water opvangen en hebben een grote aantrekkingskracht op vogels en insecten.

WATER

In de groene zones komen wadi's, ze helpen mee om meer vocht in de bodem te krijgen en om het rioolstelsel te ontlasten bij hevige regenval. Door de wadi's aan te planten met bloemrijke beplanting bevorderen we tevens de biodiversiteit en krijgt de wijk een aantrekkelijkere uitstraling.

(HALF-) OPEN VERHARDING

Het streven is om het aandeel bestrating zoveel mogelijk te beperken. Op parkeerplaatsen kunnen half-verharding, groen en waterinfiltratie worden gecombineerd.

GROEN STRUCTUREN

De juiste soorten keuze van bomen, struiken en vaste planten is essentieel om de biodiversiteit te vergroten, waterinfiltratie te bevorderen en hitte stres te voorkomen. Daarnaast willen we de groenstructuren onderling verbinden. Hiervoor dient een groeninrichtingsplan op soortenniveau te worden uitgewerkt.

NESTGELEGENHEID

Aan de gevels dienen nestgelegenheden voor insecten, vogels en vleermuizen aangebracht te worden.

DUURZAME VERLICHTING

Nachtelijke verlichting is belangrijk voor de veiligheid in de wijk. Deze verlichting dient duurzaam te zijn. Dit betekent dat hij energiezuinig is en dat hij nachtdieren zoals vleermuizen niet mag verstoren.



QUADRANT
architecten bna

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

mail@qarch.nl

QARCH.NL



Raadhuislaan 2, 5341 GM Oss
+31(0)412 629 911

gemeente@oss.nl

OSS.NL