

(Ontwerp)

Beeldkwaliteitplan

Woonzorgcomplex De Zonnekamp, Zelhem

26 april 2016



Aanleiding (toetsingskader, aanvullend op de welstandsnota)

Op de locatie van de Zonnekamp worden vele (ver)ouderde bebouwing door nieuwbouw. Binnen het gebied is hier sprake van een metamorfose. Het gebied wordt omringd door diverse, nogal kleinschalige bebouwing. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen en de nieuwbouw goed te laten inpassen binnen de bestaande omgeving is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit geldt zowel voor de bebouwde als niet bebouwde ruimtes. Ook dient het parkeren te worden opgenomen binnen deze nieuwe visie.

Vanwege de hoeveelheid veranderingen (qua stedenbouw en qua architectuur) is de welstandsnota (als beheer document) ontoereikend. Met de opstelling van een beeldkwaliteitplan, wordt een nieuwe totaalvisie omschreven. Dit dient als toetsingskader voor het welstandsbeleid.

Bestaande kenmerken

De bestaande bebouwing wordt ingekaderd door vier wegen; de Hengeloseweg (lint), de Roosweg, de Kerkhoflaan en de Magnoliaweg. Deze bebouwing is divers, maar wordt samenhangend door de landschappelijke aankleding rondom – als buffer naar de bestaande, kleinschalige woonbebouwing.



Toetsingscriteria

Totaal visie 'gebouwen in een groene omgeving'

- nieuwe bebouwing spreekt van een individueel karakter en past qua schaal binnen een landschappelijk karakter;-
- inpassing van massa en vorm binnen een groene omgeving is zorgvuldig;
- korrel, c.q. bebouwing zo compact mogelijk, verharding zo veel mogelijk beperken;

Architectuur

- elk gebouw (op basis van een gekozen stedenbouwkundige korrel) heeft een eigen identiteit.
- de massa en vorm is afgestemd op het beeld, twee bouwlagen met een (zadel)kap.
- verticale rijzige gevelbeelden zorgen voor de juiste schaal. (horizontale, herhalingen van gevelelementen niet).
- het architectuurbeleid is afgestemd op de 'villa' bebouwing
- buitenruimtes zo veel mogelijk integreren in de hoofdmassa's (bijvoorbeeld als loggia)



Materiaal / kleur

- elk gebouw heeft een eigen uitstraling, maar de onderlinge samenhang bestaat uit een baksteen basis (voor de gevel) met pannen (voor de kappen)

Landschappelijke inrichting

- het gebied is ingekaderd door vier wegen waarbij een bufferzone (groen) ontstaat tussen de bebouwing en de wegen. Dit landschappelijk gebied heeft een sterk samenhangend karakter.

Verharding / parkeren

- parkeren is afgestemd in twee opties; (1) binnen een parkeercoffer, in een parkachtige omgeving (2) parkeren langs de weg, binnen de landschappelijke context