

Beeldkwaliteitsplan 'Lienden, Blommeland ong.'

Aan: Alex van Doorn | Thius
Van: Henk Zaaijer | HZbouwadvies
Datum: 11 september 2023
Ons kenmerk: BK2023-38

Inleiding

Om de kwaliteit te voor het plan 'Lienden, Blommeland, ong.' te verzorgen is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld. In dit document worden uitgangspunten aangeven voor de ruimtelijke inpassing, uitstraling en karakter het toekomstige bouwplan. Allereerst zal het algemene streefbeeld worden toegelicht, waarna aan de hand van drie thema's hier invulling aan wordt gegeven voor de bebouwing. Als laatste wordt invulling gegeven aan beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte en overgangen. Hierin wordt beschreven hoe het plangebied wordt vormgegeven en aansluit op het bestaande Blommeland.

Algemeen streefbeeld

Met deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een complementerende stedenbouwkundige inpassing van het plan op de bestaande omgeving. Het landelijke en dorpse karakter wordt een invulling gegeven door het toepassen van kleine bouwvolumes, het gebruik van een zadelpak en niet meer dan vijf woningen in een bouwblok. Positionering van de toekomstige woningen zijn evenwijdig aan de belendende woningen, doorzetting van het straatwerk en parkeervoorzieningen. De noord- en oostzijde van de kavel worden grondstroken met waterberging voorzien. Voor het perceel aan de zuidzijde wordt een inrit naar de molen gerealiseerd.

Structuur, positionering en oriëntatie

- Stedenbouwkundige doorzetting van terreininrichting en bouwvolumes.
- Beide hoofdvolumes worden evenwijdig en in het spiegelbeeld aan de belendende bebouwing gepositioneerd.
- Voor de woningen wordt 1,5 meter tuin gecreëerd grenzend aan een autoluwe straat.
- Aan de overzijde van de straat en aan de noordzijde wordt groen gecreëerd met een waterberging.
- De kavelgrens aan de oostzijde, aan de rand van de waterberging, komt een lage groene haag.
- Tevens is in de groenstrook aan de oostzijde een rij hoogstam fruitbomen voorzien.
- Aan de westzijde wordt het bestaande pad gebruik voor de toegang van de tuinen achter de woning.
- Aan de noordzijde wordt het bestaande looppad van betontegels doorgezet in beloopbaar gras, in een deels open en deels verharding/straatwerk of rasters.
- De hoekwoningen die met twee gevels aan de openbare ruimte grenzen, hebben een dubbele oriëntatie. Aan de openbare ruimte zijn geen blinde gevels.
- De kopgevels en straat worden onderbroken door een smalle tuin, om zo ruimte te geven aan de overgang van straatwerk en bebouwing.

Bouwmassa

- Om aan te sluiten bij de dorpse schaal bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de maximale nokhoogte 8 meter.
- Het bebouwde oppervlakte van de bouwvolumes staat in relatie tot de gehele kavelomvang. Het bebouwde oppervlakte voor alle woningen en bijgebouwen bedraagt maximaal 65% van het totale kaveloppervlak.
- Er bevinden zich maximaal 5 aaneengesloten woningen in een rij. Dat betekent dat de 10 te realiseren woningen worden opgesplitst in 2 blokken van 5 woningen.
- Beide blokken zijn gelijkend aan elkaar, alleen verschillend in beukmaat van de hoekwoningen.
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak, de nokrichting parallel aan de rijbaan.
- Bijgebouwen staan altijd achter de achterste gevel van het hoofdgebouw en nooit op de erfgrans naar het openbaar gebied.

Uitstraling

- De uitstraling getuigt van een eigentijdse, ingetogen sfeer. Het materiaal- en kleurgebruik is rustig en in samenhang met het gebouw. Passend en aanvullend aan de aangrenzende bestaande bebouwing. Het hoofdmateriaal bestaat uit natuurlijke materialen zoals hout en baksteen.
- Gevels worden uitgevoerd in een rood genuanceerde baksteen en de kozijnen in hout.
- Daken zijn afgedekt met antraciet keramische pannen.
- Zonnepanelen worden bij voorkeur ondergeschikt op het dakvlak geplaatst.
- De blokken die gerealiseerd worden zijn eenvoudig in vorm en zorgen voor een eenvoudige en rustige uitstraling.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte en overgangen

Erfafscheidingen

- Voor de erfafscheiding wordt onderscheid gemaakt in lage erfafscheidingen en hoge erfafscheidingen. Lage erfafscheidingen zijn gesitueerd aan de voorste erfgrens of aan de zijdelingse erfgrens vanaf de voorste erfgrens tot en met 1 meter vanuit de achtergevel.
- Lage erfafscheidingen bestaan uit een haag tot 1 meter hoog en van een gelijkend aan hagen op het Blommeland.
- Hoge erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen bestaan uit een haag tot 2 meter hoog van een gebiedseigen soort of uit een begroeid hekwerk.

Groen

- Het groen wordt gelijk aan bestaande groenvulling van het Blommeland aangevuld.
- De bebouwing en verharding wordt omgeven door een groenstrook, welke ingevuld wordt met bomen en gras/lage begroeiing.
- Ter hoogte van de noordzijde wordt een waterbuffer gerealiseerd.



Verharding

- Het straatwerk zal aansluiten op het Blommeland, dit houdt in dat voor de rijbaan heidepaarse klinker formaat betonstraatstenen en grijze betontegels voor het trottoir worden toegepast.
- De parkeerplaatsen worden in half open donkergrijze betonstraatstenen uitgevoerd.
- Het straatprofiel wordt gelijkend aan Blommeland. Dit betekent dat er tussen loopstroken en rijbaan/parkeervak niveauverschil door middel van trottoirbanden aanwezig is.

