

Ruimtelijke verbeelding en beeldkwaliteitsplan.



Uitgangspunten beeldkwaliteit Vuurlijn 7

De Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 28 februari 2013 is het meest gedetailleerde beleidskader voor de ontwikkeling Vuurlijn 7. Vuurlijn 7 ligt in het zo beschreven gebied Weidezone. Voor de Weidezone geldt het volgende:

Om de openheid te waarborgen is nieuwe bebouwing in dit gebied [red. Weidezone] niet toegestaan en moeten bestaande bebouwing en bouwwerken zo veel mogelijk verdwijnen. Alleen als het opruimen van sterk verrommelde plekken een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert, is het denkbaar dat vervangende bebouwing gerealiseerd mag worden. De bebouwing moet landschappelijk ingepast worden en de regels voor verevening zijn van toepassing.

Door de realisatie van de twee woningen op de locatie Vuurlijn 7 gaat het om het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten door het opschonen van het sterk verrommelde gebied. De woningen dienen echter landschappelijk ingepast te worden. De basis voor de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de ruimtelijke verkenning voor Vuurlijn 7 van 2 maart 2015. Voor de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten.

Positie van de bebouwing

Het is bij het bouwen in de Weidezone belangrijk dat er voldoende doorzichten worden gerealiseerd naar het achter de kavel gelegen open gebied. De bebouwing moet daarbij duidelijk bij het landschap horen en niet georiënteerd zijn op de Vuurlijn. Om deze doorzichten te realiseren staat de bebouwing zo ver mogelijk achter op de kavel en bij voorkeur in de lengterichting haaks op de zuidelijke erfgrans van de kavel. Het oostelijke deel van de kavel loopt echter spits toe. De bebouwing kan hier eventueel dwars op de kavel gezet worden. Hierbij mag er geen herkenbare oriëntatie richting de Vuurlijn zijn.

De landschappelijke beleving komt ook tot uitdrukking in de groene grasoevers van de kavels. Rondom de hele kavel moeten deze oevers zichtbaar aanwezig zijn. Bebouwing moet daarom ook op minimaal 4 meter van de rand van de kavel (oever) staan.

Voor een passend landschapsbeeld moet de bebouwing ondergeschikt zijn aan de omgeving.

Bebouwing mag daarom maximaal 7 meter* hoog zijn met een goothoogte van maximaal 3 meter.*

De woningen dienen te bestaan uit een eenduidig hoofdvolume met een rechthoek als basis en met een zadeldak* (zonder wolfseinden). Om het hoofdvolume zo kleinschalig mogelijk te houden zijn dakkapellen niet gewenst. Schuren en garages dienen deel uit te maken van het hoofdvolume. Aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

Woningen in het landelijk gebied hebben in het beleid van de gemeente in de basis een maximaal volume van 650 m³. Ook voor deze kavel is dat het uitgangspunt.

De woningen op de kavel hebben een bepaalde relatie met elkaar. Bij het maximaal toegestane volume dienen de woningen een gelijkwaardige uitstraling te hebben of één woning is nadrukkelijk het hoofdgebouw en het andere gebouw het bijgebouw. Het vergroten van één van de woningen maakt deze automatisch het hoofdvolume. De tweede woning dient dan ondergeschikt aan het hoofdvolume worden vormgegeven.

Indeling kavel

De landschappelijke inpassing in het landschap met open weides en veel open water vraagt om een heldere keuze over de inrichting van de kavel en de inrichting rondom de woningen. In de landschapsbeleving is ervoor gekozen om de bebouwing te plaatsen in de landschappelijke overgang van open naar gesloten. In dit overgangsgebied wordt veel waarde gehecht aan de continuïteit in beleving van de verkavelingsstructuur met de watergangen en groene grasoevers.

De kavel dient rondom een groene oever te hebben met gras tot 4 meter van de kavelgrens.

Naast een tuin aan de zuidzijde van de woningen dient de kavel rondom de woningen geheel als grasland worden ingericht. Dit betekent dat de tuin aan de voorkant en zijkanten van de woningen minimaal is. De privétuin bevindt zich gezien vanaf de Vuurlijn voornamelijk achter de woning.

Uitstraling bebouwing

De bebouwing dient in uitstraling ondergeschikt te zijn aan het landschapsbeeld. Zowel in materiaalgebruik als in architectonische expressie wordt gestreefd naar een rustig beeld dat bij voorkeur past bij de agrarische basis van het landschap.

Het heeft daarom sterk de voorkeur de woningen op te bouwen uit natuurlijke materialen en aardse tinten. Bij de materiaalkeuze kan hierbij worden gedacht aan baksteen, hout, riet, etc. en qua kleur aan tinten roodbruin, bruin en grijs.

*) De woningen kunnen ook volledig in het landschap opgaan door het landschap door te laten lopen op het dak van de woningen. Hoe sterker de woningen fysiek deel uitmaken van het landschap, hoe minder er hoeft worden voldaan aan het architectonisch beeld van een landelijke woning en de maximale nok- en goothoogtes. Hierbij blijft het belangrijk dat er voldoende doorzichten langs de woningen aanwezig blijven.

Bruggen, steigers en bijgebouwen

Bruggen naar de kavel worden zo eenvoudig mogelijk vormgegeven en minimalistisch gedetailleerd. Een enkele steiger per woning is aan de zuidzijde van de kavel toegestaan. Overige vrijstaande (vergunningsvrije) bouwwerken (bergingen etc.) dienen gezien vanaf de Vuurlijn achter de woning te worden gerealiseerd.