

Welstandscriteria/Beeldkwaliteitskader Hultens-End, Hulten

Inleiding

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie.

Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt.

Dit beeldkwaliteitskader dient drie doelen:

1. Als *beleidskader*; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als *ontwerp- en uitvoeringskader*; voor ontwikkelaars, architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Als *toetsingskader*; voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt uiteindelijk de kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

Plangebied



Stedenbouwkundige visie

De locatie Hultens-End heeft een beperkte omvang. De mogelijke ruimtelijke structuur is sterk afhankelijk van de omgang met de randen van het gebied. Voor de randen staat het volgende beeld voor ogen.

Rand zuidzijde (Oude Baan)

Dit is een woonstraat met een los bebouwingsbeeld (vrijstaande woningen aan de zuid- en noordkant) afgewisseld met bosschages. Er wordt met de situering en inrichting van het plangebied aansluiting gezocht bij deze karakteristiek. Het plangebied ligt namelijk verscholen achter een bosschage. Door middel van twee doorsteken is het plangebied te bereiken.

Rand oost- en noordzijde

Deze rand bestaat uit open landschap van wei- en akkerlanden. In het plangebied wordt een brede zone met groen aan de buitenrand gelegd voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Aan deze groen zone wordt de verkeerstructuur gesitueerd om voldoende profiel als overgang naar het landschap te creëren. De nieuwe gevelwand heeft een lage dichtheid door het toepassen van vrijstaande, twee- en drieaangeschakelde woningen. De woningen zijn met de representatieve voorgevels op het landschap gericht.

Rand westzijde

Deze rand betreft deels open landschap van weilanden en deels een toegang tot een weiland met een sloot. Ten westen van het toegangspad ligt een bedrijfsperceel. Ten oosten van het toegangspad ligt het plangebied. In het plangebied wordt een zone met groen en parkeren aan de buitenrand gelegd voor de groene overgang naar het plangebied. Aan deze groen zone wordt de verkeerstructuur gesitueerd om voldoende profiel als overgang te creëren. De nieuwe gevelwand heeft een lage dichtheid door het toepassen van vrijstaande, twee-, drie- en vieraangeschakelde woningen. De woningen zijn met de representatieve voorgevels de openbare ruimte gericht.

De bovenstaande visie op de locatie geeft een structuur die sterk op de omgeving gericht is. Rondom zijn voorkanten van woningen georiënteerd op aangrenzende wegen of landschappelijke omgeving. Door de landschappelijke inpassing van boomsingels aan de buitenrand wordt de bebouwing vanuit het landschap niet direct ervaren. Het beeld van deze dorpsrand dient dan ook het dorps karakter van Hulten uit te dragen.

De maximale bebouwingshoogte in het plan is daarom twee lagen met kap. Het gebied kent een afwisseling van vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen. In het hele gebied wordt gewerkt met open en half open bouwblokken. Dit betekent dat de zijkanten in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van de buurt. Uitwerking van de zijgevel vraagt daarom om bijzondere aandacht. Om het dorps beeld te benadrukken moet bij de verkaveling, waar mogelijk, worden gewerkt met kleine verspringingen in voorgevellijn en goot- en bouwhoogte. Voor bebouwing aan de Oude Baan wordt de voorgevellijn van de bestaande woonbebouwing aan de Oude Baan doorgezet.

Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Aangezien het plan een beperkte omvang heeft wordt een éénduidige sfeer voor het gehele plan beoogd. Deze samenhang wordt verkregen door het voorschrijven van overwegend overeenkomstige bouwmassa's, positionering en materiaal- en kleurgebruik. Hierdoor wordt de buurt als eenheid herkenbaar. Het meer gevarieerde dorpse karakter komt terug in de afwisseling van woningtypes, dakvorm en –richting en incidentele afwijking in positionering, goot- en nokhoogte en de relatieve vrijheid in de architectonische vormgeving.

Situering

- Behouden van de aanwezige waardevolle zichtlijnen naar open landschap
- Interpreteren van vrijstaande bebouwing in verschillende dichtheden met een overwegende open karakteristiek in de straatwanden.
- Per straatwand één continue voorgevellijn toepassen voor de hoofdbouwmassa, incidentele sprongen tot maximaal 2 meter zijn wenselijk.
- Aan- en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel.

Massa en vorm

- Bouwmassa langs Oude Baan bestaat uit maximaal anderhalf woonlagen met kap (goothoogte max. 4,5 meter, nokhoogte max. 8 meter).
- Bouwmassa overig plangebied bestaat uit maximaal twee woonlagen met kap (goothoogte max. 6 meter, nokhoogte max. 10 meter).
- Eén heldere kapvorm toepassen (geen samengestelde daktypen), geen platte daken of lessenaardaken voor de hoofdbouwmassa. Verder is kapvorm vrij.
- Toepassen van zowel langs- als dwarskappen mogelijk.
- Éénduidige goot- en nokhoogtes realiseren voor de hoofdbouwmassa, incidentele sprongen tot 1 meter zijn wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Toepassen van een authentieke en hedendaagse architectuurstijl.
- De individuele woningen dienen herkenbaar te zijn in de gevelwand.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus twee representatieve gevels.
- Forse zelfstandige elementen (erkers, balkons, e.d.) als toevoeging aan de gevel zijn toegestaan voor vrijstaande en half vrijstaande woningen. Beperkte plasticiteit d.m.v. kleine sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij) is mogelijk voor aaneengesloten bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Baksteen als hoofdmateriaal in de gevel. Baksteenkleur in roodbruine tinten, bij voorkeur geen strengpersbakstenen toepassen. Toevoegingen in afwijkend materiaalgebruik mogelijk mits ondergeschikt.
- Toepassen van een antraciet gebakken dakpan, incidenteel toepassen van oranje- of roodbruine dakpannen is mogelijk. Voor vrijstaande woningen is tevens een rieten kap mogelijk.
- Bij voorkeur de materiaaleigen kleuren/texturen toepassen.

Erfafscheidingen

- Minimaal de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte integraal onderdeel uit laten maken van het totale architectonische ontwerp. Bij voorkeur toepassen van bladhoudende hagen.

Referentiebeelden bebouwing



Voorbeelden authentieke en hedendaagse architectuur met hoofdzakelijk natuurlijke materialen

Beeldkwaliteitscriteria buitenruimte

Doordat het plan voornamelijk opgebouwd is uit aan het landschap grenzende openbare ruimtes kunnen de omringende groene kwaliteiten aangegrepen worden om ook binnen de plangrenzen een aangenaam verblijfskwaliteit te realiseren. Door bij de inrichting van het openbaar profiel voldoende ruimte te reserveren voor een groene aankleding wordt de kwaliteit van de randen versterkt.

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan met de gevelbeelden te optimaliseren gelden de volgende criteria:

- Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen.
- Bij voorkeur toepassen van gebakken straatmaterialen, aandacht voor de aansluiting op het bestaande straatprofiel van de Oude baan.
- Niveauverschillen in het maaiveld enkel toepassen ter ondersteuning van de scheiding tussen voetgangersgebied en/of parkeerstrook enerzijds en de rijbaan anderzijds. Overige functie-aanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. een bescheiden (kleur)nuance in de bestrating of beplanting.
- Parkeervakken worden met een donkerdere kleurschakering (i.v.m. (olie)lekkages) in de verharding aangeduid.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonomgeving.
- Kleurgebruik bestrating in rood bruine tinten uitvoeren.
- Behouden van bestaande sloten en waardevol groen waar mogelijk.
- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen straatmeubilair.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor klike's.

Referentiebeelden buitenruimte



Voorbeelden profiel met rijbaan - parkeerstrook met bomen – voetpad



Voorbeelden voor parkeren op halfverharding om het groene beeld langs de randen te behouden