

Beeldkwaliteitsplan CPO De Hoge Mast

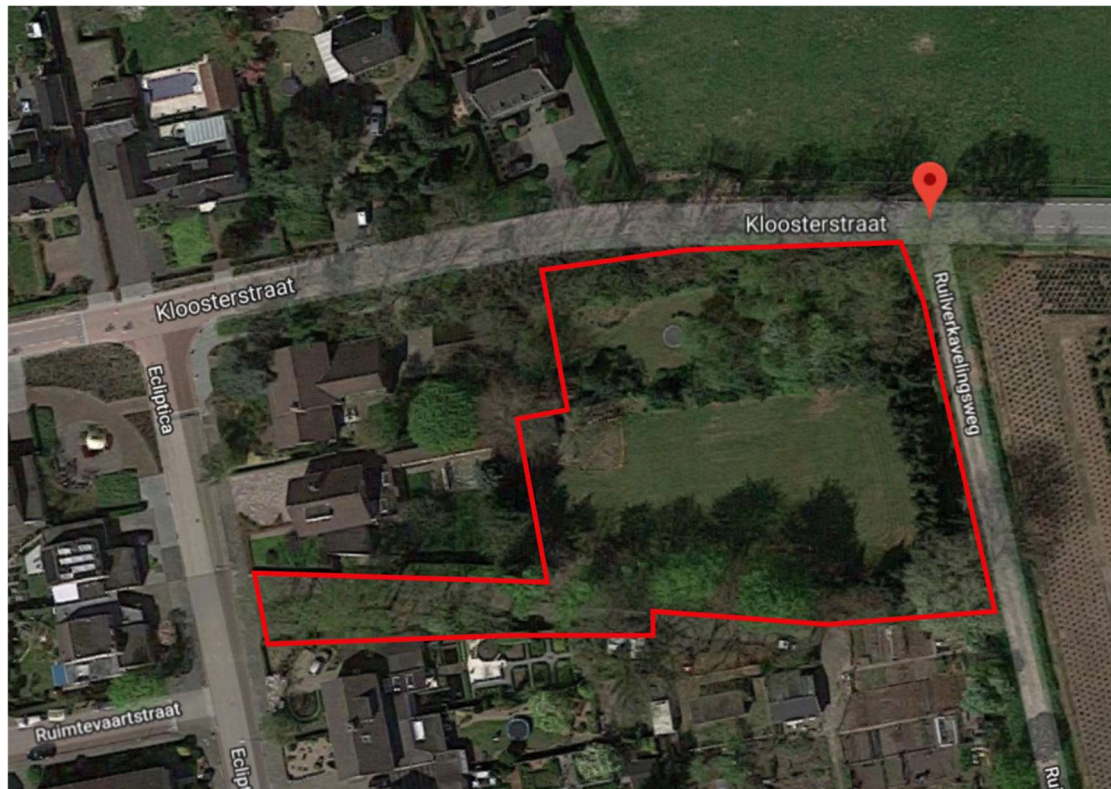
Kloosterstraat-Ruilverkevelingsweg-Ecliptica Loon op Zand



Algemeen

Het projectgebied is gelegen aan de Kloosterstraat, Ruilverkavelingsweg en Ecliptica aan de Oostelijke rand van de kern Loon op Zand.

Over de bestemming van het betreffende terrein voor woningbouw en de gewenste woningtypologie bestaat geen verschil van inzicht: Het is wenselijk het gebied te transformeren naar een woongebied voor een CPO-project.



Indicatie projectgebied

De cruciale vraag tijdens het voortraject was of de Ruilverkavelingsweg kan worden gebruikt ter ontsluiting van de vier woningen aan de oostzijde. De wijze van verkavelen en inrichten van het terrein volgt uit de beantwoording van de eerste vraag. Vervolgens is de te bereiken beeldkwaliteit een belangrijk aspect.

Mede vanwege de eerder in het lange voortraject gemaakte keuzes blijkt de verkavelingsvariant met vier vrijstaande woningen aan de oostzijde en met de Ruilverkavelingsweg als ontsluiting de meeste kans op een breed gedragen oplossing te bieden.

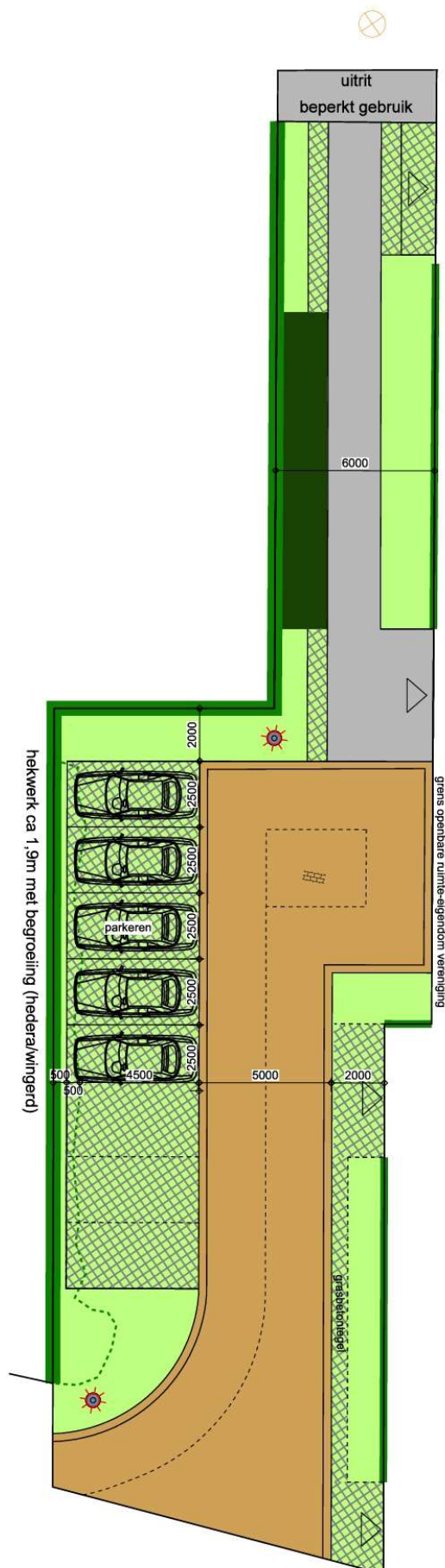
Deze randvoorwaarden kunnen dienen als uitgangspunt om een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor het plangebied op te stellen. Deze stukken dienen te waarborgen dat de verdere ontwikkeling tot een duurzame en functionele ruimtelijke kwaliteit zal leiden. Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan, alsmede de verdere uitwerking van het ontwerp, zijn door de stedenbouwkundige en de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) van de gemeente Loon op Zand besproken en getoetst. Het zal integraal onderdeel uitmaken van het op te stellen bestemmingsplan voor dit project.

Randvoorwaarden

- **1** Voor het plan worden een beeldkwaliteitsplan (m.b.t. de vorm en proportie van de bouwmassa's en de toegepaste materialen en kleuren) en een inrichtingsplan (m.b.t. inpassing groenelementen, profilering en materialisatie Ruilverkavelingsweg) opgesteld. De genoemde aspecten worden in de plannen beschreven en op nader te overleggen wijze vastgelegd.
- **2** De Ruilverkavelingsweg kan als ontsluiting voor de vier oostelijke kavels gebruikt worden, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;
 - Geen opstelplaatsen voor auto's in de voortuinen (1^e opstelplaats mogelijk tussen de woningen, mogelijke 2^e opstelplaats van zij- of achterzijde kavel bereikbaar maken)
 - Zo smal mogelijke opritten naar de kavels (breedte max 4-4.2m)
 - Bestrating van de Ruilverkavelingsweg zo informeel mogelijk (klinkers, breedte ca. 3,5m, onverharde berm) *)
 - Voortuindiepte minimaal 5m (rooilijn per woning ca. 1m laten verspringen, tussen 5 en 6m)
- **3** De doorsteek vanaf de Kloosterstraat dient geen eenvormig doorlopend profiel te krijgen. Na de oprit van de hoekwoning is alleen een informeel looppad nodig, gevat in een groene inrichting.
- **4** De dubbele woning aan de Kloosterstraat en de doorsteek dient specifiek ontworpen te worden met een woonprogramma dat naar de Kloosterstraat en naar het middengebiedje is georiënteerd. (geen garage aan de zijkant maar bv. woonkeuken of zithoek), hetgeen ook in de massavorm en kaprichting tot uiting kan komen.
- **5** De zuidelijke dubbele woning dient ook specifiek op de situatie te worden ontworpen, niet als generieke 'tweekapper'
- **6** Voor de massavorm van de woningen is de voorwaarde dat de woningen voorzien zijn van kappen, die bepalend zijn voor het straatbeeld (dus in principe een lagere goothoogte, tot 4,5m, *met een mogelijke uitzondering voor een mansardekap of verticale pannen boven de goot; deze oplossing zou in de dorpsrand dan slechts 1 keer mogen voorkomen.*
- **7** De bouwmassa's aan de oostzijde dienen los van elkaar te blijven en niet aan elkaar vast te groeien
- **8** Het plan zal een bepaalde samenhang in karakter en kenmerken moeten krijgen, zodat elke CPO-deelnemer binnen die samenhang zijn eigen wensen kan realiseren.

Het inrichtingsplan met totaaloverzicht volgt op volgende pagina. Verderop in het document zullen de diverse deelgebieden worden toegelicht:

Deelgebieden



Deelgebied 1a - *Besloten erf, openbare ruimte*

De doorsteek vanaf de Kloosterstraat dient geen eenvormig doorlopend profiel te krijgen. Na de oprit van de hoekwoning aan de Kloosterstraat is alleen een informeel looppad nodig, gevat in een groene inrichting.

Hiertoe wordt aan de tegenover de woningen gelegen zijde een border/groenvak gecreëerd. De precieze inrichting van de border wordt in overleg met de afdeling groen bepaald.

Het pad tussen Kloosterstraat en plangebied wordt uitgevoerd in *betonklinker grijs genuanceerd* (dikte af te stemmen op gebruik) aansluitend op voetpad Kloosterstraat.

De bermen worden uitgevoerd in gras met ter plaatse van de uitritten grasbetontegels.

De parkeervakken voor algemeen gebruik worden uitgevoerd in grasbetontegels

Op de westelijke rand van het plangebied wordt een gaashekwerk geplaatst dat zal begroeien met een groenblijvende klimplant (hedera en/of wingerd).

De overgang van openbare ruimte naar voortuinen worden uitgevoerd als beukenhaag 1-1,2m.

De verharding van de nieuw aan te leggen weg zal worden uitgevoerd in een betonklinker met kleurechte toplaag in een zand-/bronskleur. Eea nader uit te werken in het infraplan.



impressie massabeeld overzicht middengebied



Impressie massabeeld toegang vanaf Kloosterstraat

Deelgebied 1b - Besloten erf, woningen

De dubbele woning aan de Kloosterstraat en de doorsteek dient specifiek ontworpen te worden met een woonprogramma dat naar de Kloosterstraat en naar het middengebied is georiënteerd. (geen garage aan de zijkant maar bv. woonkeuken of zithoek), hetgeen ook in de massavorm en kaprichting tot uiting kan komen. Deze woningen zullen er zoals het er nu naar uitziet worden ingevuld als levensloopbestendige woning.

De zuidelijke dubbele woning dient ook specifiek op de situatie te worden ontworpen, niet als generieke 'tweekapper'. Deze woningen zullen er zoals het er nu naar uitziet worden ingevuld als eengezinswoning.

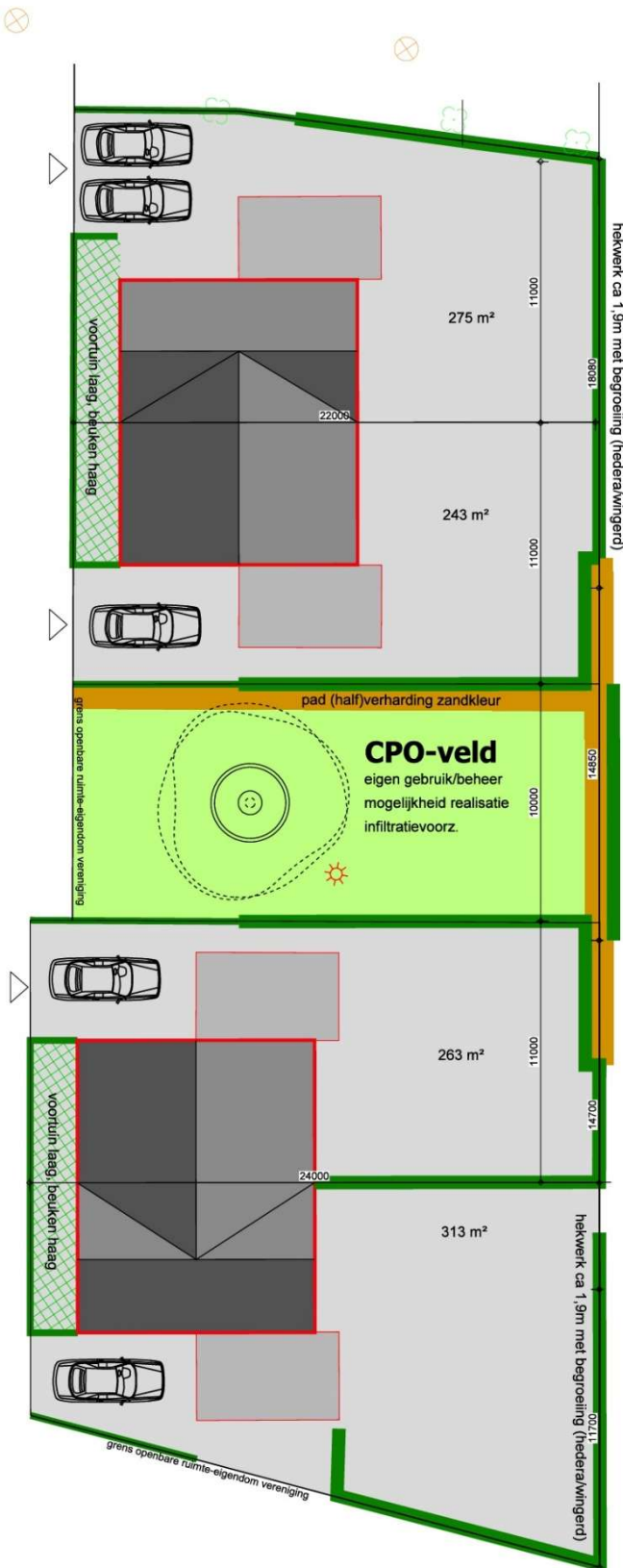
Voor de massavorm van de woningen is de voorwaarde dat de woningen voorzien zijn van kappen. Maximale goot- en bouwhoogte voor deelgebied 1 sluit aan bij de uitgangspunten van de systematiek 'kom Loon op Zand', resp. 6m en 11m. Oriëntatie van de kappen niet vastgelegd.

Tussen de woningen is een CPO veld gelegen dat in eigendom en beheer blijft van de vereniging. Dit wordt uitgevoerd als grasveld met evt. een boom (met bank) of speeltoestel. Over het veld loopt een pad in half verharding (gralux og) om de woningen aan de ruiverkavelingsweg te kunnen bereiken.

Op de noordelijke rand van het plangebied wordt een gaashekwerk geplaatst dat zal begroeien met een groenblijvende klimplant (hedera en/of wingerd). Deze schermt de achtertuinen af van de openbare ruimte en sluit aan op de gemeentelijke groenstrook met daarin te behouden bomen met structuurwaarde.

Tevens zullen de erfscheiding tussen de woningen als gaashekwerk met begroeiing worden uitgevoerd.

De overgang van openbare ruimte naar voortuinen worden uitgevoerd als beukenhaag 1-1,2m.





impressie massabeeld middengebied va ecliptica



impressie massabeeld ooghoogte middengebied, besloten erf

Deelgebied 2a – Open rand, woningen

De Ruilverkavelingsweg kan als ontsluiting voor de vier oostelijke kavels gebruikt worden, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;

Woningen worden opgenomen in de groene omranding van het dorp. Er wordt een integraal ontworpen voorgebied gecreëerd om dit concept te versterken op basis van losse hagen, gemengde borders, grasvlakken en solitaire struiken. Het ontwerp is opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.

Er zijn geen opstelplaatsen voor auto's in de voortuinen. (1^e opstelplaats mogelijk tussen de woningen, mogelijke 2^e opstelplaats is opgenomen in de openbare parkeergelegenheid.

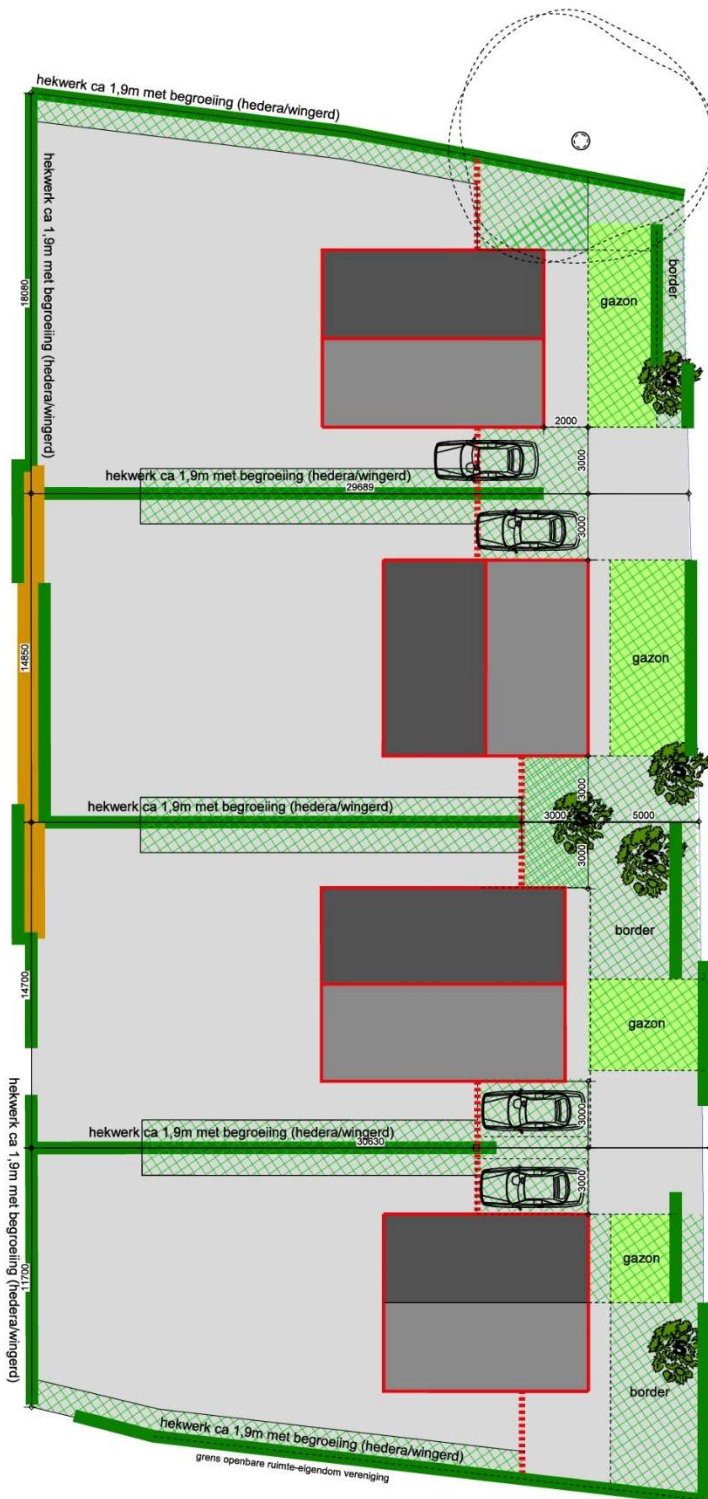
Voortuin diepte minimaal 5m (rooilijn per woning ca. 1m laten verspringen, tussen 5 en 6m).

De erfscheidingen tussen de woningen zullen als gaashekwerk met begroeiing (hedera/wingerd) worden uitgevoerd.

Voor de massavorm van de woningen is de voorwaarde dat de woningen voorzien zijn van kappen, die bepalend zijn voor het straatbeeld (dus in principe een lagere goothoogte, tot 4,5m, met een mogelijke uitzondering voor een mansardekap of verticale pannen boven de goot; deze oplossing zou in de dorpsrand dan slechts 1 keer mogen voorkomen. Oriëntatie van de kappen niet vastgelegd.

De bouwmassa's aan de oostzijde dienen los van elkaar te blijven en niet aan elkaar vast te 'groeien'. Hiertoe dient tussen de woningen een bebouwingsvrije zone van 2,5m (2x 1,25m) te worden vrij gehouden.

Tevens zal hiertoe een eventue(e)l(e) carport of bijgebouw resp. 1 en 3m worden teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevel (rooilijn).



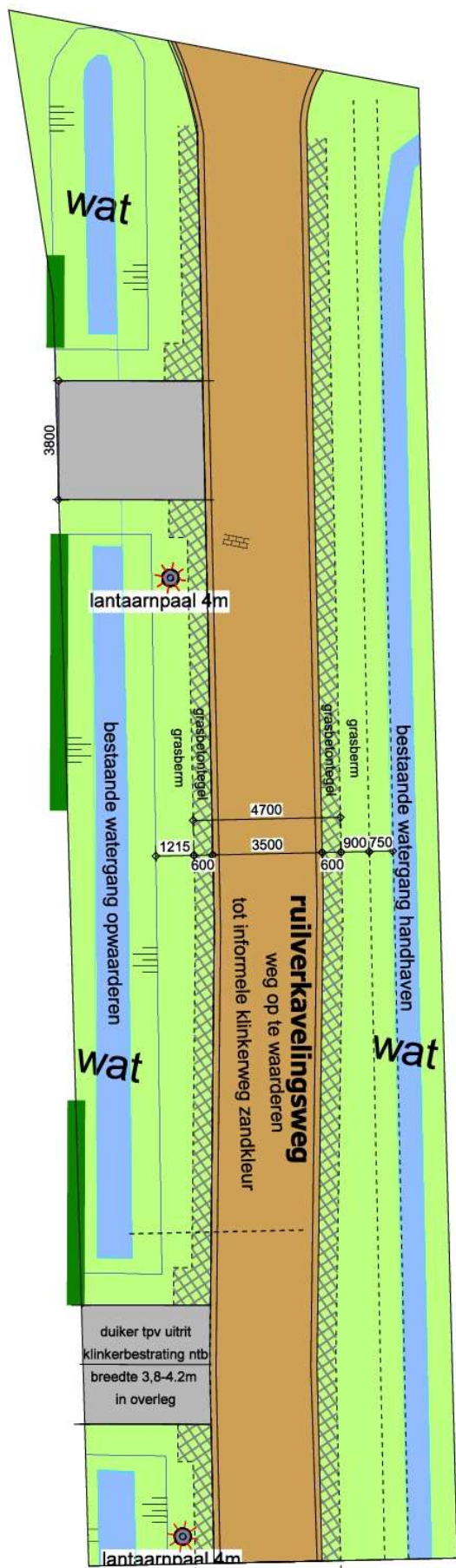


Impressie massabeeld rand gezien vanaf fietsstraat



impressie massabeeld woningen in rand overview

Voorstel inrichting voorgebied



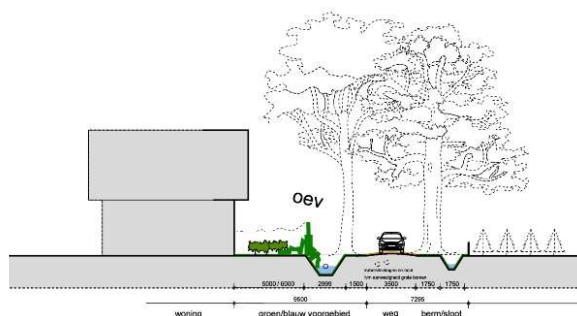
Deelgebied 2b – Open rand, openbare ruimte

De Ruilverkavelingsweg blijft zo dicht mogelijk bij het bestaande karakter, namelijk het 'recreatieve ommetje' rond het dorp.

Zo smal mogelijke op-/uitritten ontsluiten de kavels (breedte max 4-4.2m) in de oostelijke rand, in overleg met de afdeling infra worden deze uitgevoerd als duiker met talud en groene aankleding. *De bestrating op de duiker zal in een betonklinker in genuanceerd grijze kleur worden uitgevoerd* en zo een verbinding leggen tussen de weg en de kavels.

De bestrating van de Ruilverkavelings-weg wordt zo informeel mogelijk uitgevoerd: Kleurvaste beton klinkers in een zand-/bronskleur ntb, de breedte zal ca. 3,5m bedragen.

Aan beide zijden van de weg zal een strook grasbetontegels worden toegepast tbv de functionaliteit van de weg. Groene bermen blijven groen met daarin een opwaardering van bestaande watergangen/sloten.



Profiel ruilverkavelingsweg



impressie sfeer/profiel Ruilverkavelingsweg (massabeeld woningen)



impressie Ruilverkavelingsweg- massabeeld woningen in groene dorpsrand

Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik



Deelgebied 1 & 2

De dubbele woningen in deelgebied 1 worden specifiek ontworpen met een woonprogramma dat naar de Kloosterstraat/Ecliptica én naar het middengebied is georiënteerd. Dit aspect kan ook in de massavorm en kaprichting tot uiting komen.

In de bestaande groene omranding worden aan de ruilverkavelingsweg een 4-tal vrijstaande woningen geïntegreerd (deelgebied 2). Er is ter plaatse sprake van een integraal ontworpen voorgebied ter versterking van de bestaande kwaliteiten.

De orientatie van de daken (kaprichting) is nog niet bepaald. Ten behoeve van de aansluiting bij de bestaande bebouwingskarakteristiek van de kern Loon op Zand, wordt een dakhelling tussen de 35 en 60 graden voorgesteld. De woningen hebben veelal een donkere basiskleur (rood/bruin/mangaan baksteen) met lichte (witte) accentvlakken in keim- of stucwerk. Ook de toepassing van (naturel) hout als kolommenstructuur of gevelbekleding is voorstelbaar.

Er wordt een gevarieerd/gemengd beeld nagestreefd dat aansluit op het dorps karakter.

Een viertal volledig witte woningen in de dorpsrand is niet wenselijk, als uitzondering is een witte hoofdkleur voorstelbaar. De woningen dienen allen een eigen karakter te hebben, maar zijn wel 'familie'.

De woningontwerpen zullen, separaat en in samenhang, in een later stadium aan de orde komen.

De dakvlakken worden uitgevoerd in traditionele materialen, pannen in een donkere kleur (blauwgrijs/antraciet) of eventueel riet.

Hiernaast enkele referentiebeeld om de sfeer te duiden die nagestreefd wordt, wat het beeld zou kunnen zijn.