

Beeldkwaliteitsplan Pastoerswei Vaals

Versie 21 februari 2022

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan dient als aanvullend afwegingskader bij de beoordeling van aanvragen van vergunningen in het te realiseren woongebied Pastoerswei te Vaals of bij de beoordeling van aanvragen van vergunningen voor wijzigingen van het goedgekeurde of reeds uitgevoerde plan. Naast de reguliere toetsing aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en de algemene welstandscriteria dienen de aanvragen ook aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan van het gebied te voldoen.

De beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld met het doel zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de voorgestelde identiteit van het plangebied. Deze identiteit wordt gevormd door het samenspel van de bebouwingsvorm en de woningtypologie, de geomorfologie van de locatie, het bestaande en het nieuwe groen, het kleinschalige karakter van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied.

De in dit kader opgenomen regels en uitgangspunten hebben tot doel de samenhang tussen de nieuwe bebouwing onderling en tussen de bebouwing en het karakter en de inrichting van het openbare gebied te optimaliseren.

Historie

Het bouwterrein draagt al sedert de bouw van de Sint Pauluskerk in het begin van de 20^e eeuw de naam Pastoerswei, waarmee de historische eigendomsrelatie met de kerk en de parochie wordt aangegeven. In de loop van de 20 eeuw is dit gebied aan de Lindenstraat benut voor het huisvesten van tal kerkelijke en maatschappelijke functies zoals onderwijs, scouting etc. De ruimtelijke invulling en de toegepaste architectuur in dit besloten gebied heeft zich in de loop van de 20^e eeuw altijd onafhankelijk van de directe omgeving ontwikkeld.

Plangebied

Het plangebied waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, ligt in het centrum van Vaals ten zuidwesten van de Lindenstraat en ten noordwesten van de Sint Pauluskerk, op de hoek van de Lindenstraat en de Kerkstraat en maakt deel uit van het van Rijksweg beschermde stadsgezicht Vaals Centrum. Het gebied sluit aan de zuidwest zijde en de noordwest zijde aan op de achtertuinen van de panden langs de Koperstraat en de Kerkstraat.

Het plangebied wordt gekenmerkt door aanzienlijke hoogteverschillen in het plangebied zelf en tussen de Lindenstraat en het plangebied. Daarnaast bezit het plangebied een sterk groen karakter met een relatief groot bestaand bomenbestand.

Van belang is om bij de inrichting van het gebied op een natuurlijke en vanzelfsprekende manier om te gaan met de bestaande hoogteverschillen en het te handhaven bomenbestand met omringend groen door de positionering van de woningen en de inrichting van het openbare gebied daarop aan te passen.

De steile groenstrook langs de Lindenstraat met daarin het bestaande bomenbestand en de daarin gelegen verbinding met de Lindenstraat via een poort-opening in de keermuur en de bestaande trap-ontsluiting daarachter blijven gehandhaafd als voetgangersverbinding vanuit het plangebied naar de Lindenstraat.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundig-ruimtelijke opzet van het bouwplan beoogt in de 'schaduw' van de Sint Pauluskerk en van de bomen langs de Lindenstraat en achter de tuinen van de bebouwing langs de Koperstraat en de Kerkstraat een kleinschalig woongebied te creëren in de vorm van een woonhof, om een groen plein, dat zich niet nadrukkelijk toont aan de openbare weg.

Hiermee wordt een passende invulling gegeven aan de zogenoemde Pastoerswei, die sedert jaar en dag een gebruik heeft gekend ten dienste van de R.K. Parochie en de buurt. De ruimtelijke en functionele invulling maakt opnieuw gebruik van de gegeven ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied.

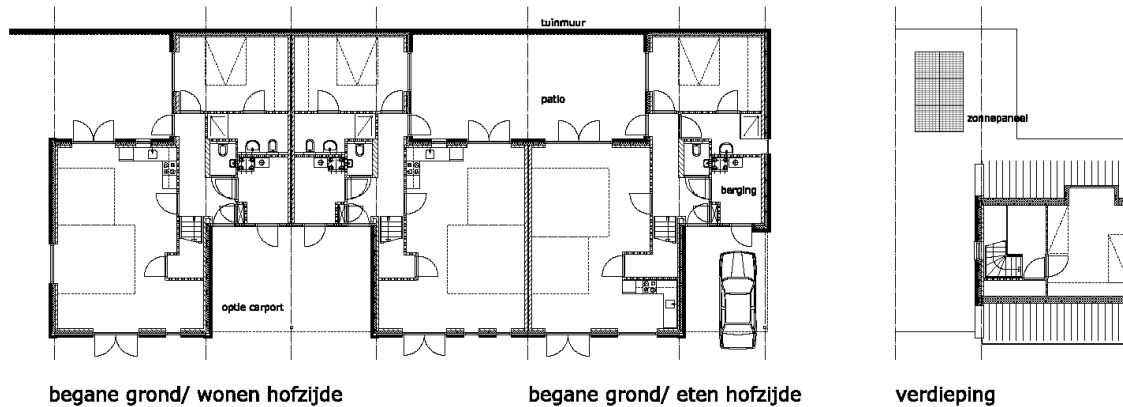
Op **afbeelding 1** is het stedenbouwkundig plan weergegeven voor dit nieuwe woongebied, waarbinnen een bouwprogramma van 18 levensloopbestendige woningen wordt gerealiseerd.



Afbeelding 1: situatietekening plangebied, laatst gewijzigd per 31 januari 2022

Het merendeel van de woningen is gegroepeerd rond een rechthoekig groen plein, waaraan een viertal straten als 'molenwieken' gekoppeld zijn: één als ontsluiting van het plangebied, één als woonstraat, die met een voetpad door het noordelijke groengebied aan de Lindenstraat gekoppeld wordt en daarnaast nog twee korte ontsluitingsstraatjes. Een tiental woningen wordt als twee-onder-een-kap uitgevoerd en de resterende acht woningen worden als vrijstaand-geschakelde woningen gerealiseerd.

De woningen hebben allen dezelfde plattegrondindeling waarin op begane-grond-niveau de entreehal met gastentoilet, de woonkamer met open keuken, de hoofdslaapkamer met badkamer, en een in pandige berging zijn ondergebracht (**afbeelding 2**). Op de verdieping bevinden zich nog een tweede slaapkamer voorzien van een dakkapel aan de achterzijde of van een dakhuis aan de voorzijde en daarnaast nog onbenoemde ruimte.



Afbeelding 2: plattegrondsindeling (indicatief)

De woningen worden op de begane grond grotendeels met een plat dak afgedekt en de verdieping wordt met een zadeldak afgedekt. In verband met de instandhouding van het stedenbouwkundig uitgangspunt, het behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de beoogde woonkwaliteit en de stedenbouwkundige relatie met de directe omgeving is het verhogen van de plat afgedekte éénlaagse bouwvolumes van de woningen uitgesloten en dienen de éénlaagse bouwvolumes beperkt te blijven tot 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 3,30 meter.

Gelet op de relatief besloten setting van de woonhof in relatie tot de aangrenzende (en met name in relatie tot de Koperstraat: lager gelegen) percelen, wordt het gebruik van het platte dak als buitenruimte c.q. dakterras van de éénlaagse bouwvolumes van de woningen vanuit een ruimtelijk oogpunt niet wenselijk geacht. Dit komt de privacy en leefbaarheid niet ten goede.

Alle woningen hebben een omsloten achtertuin, een voortuin waarin één parkeerplaats op eigen terrein mogelijk is en bij kavel 3 twee parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk zijn. In **afbeelding 3** is het stedenbouwkundig beeld weergegeven.

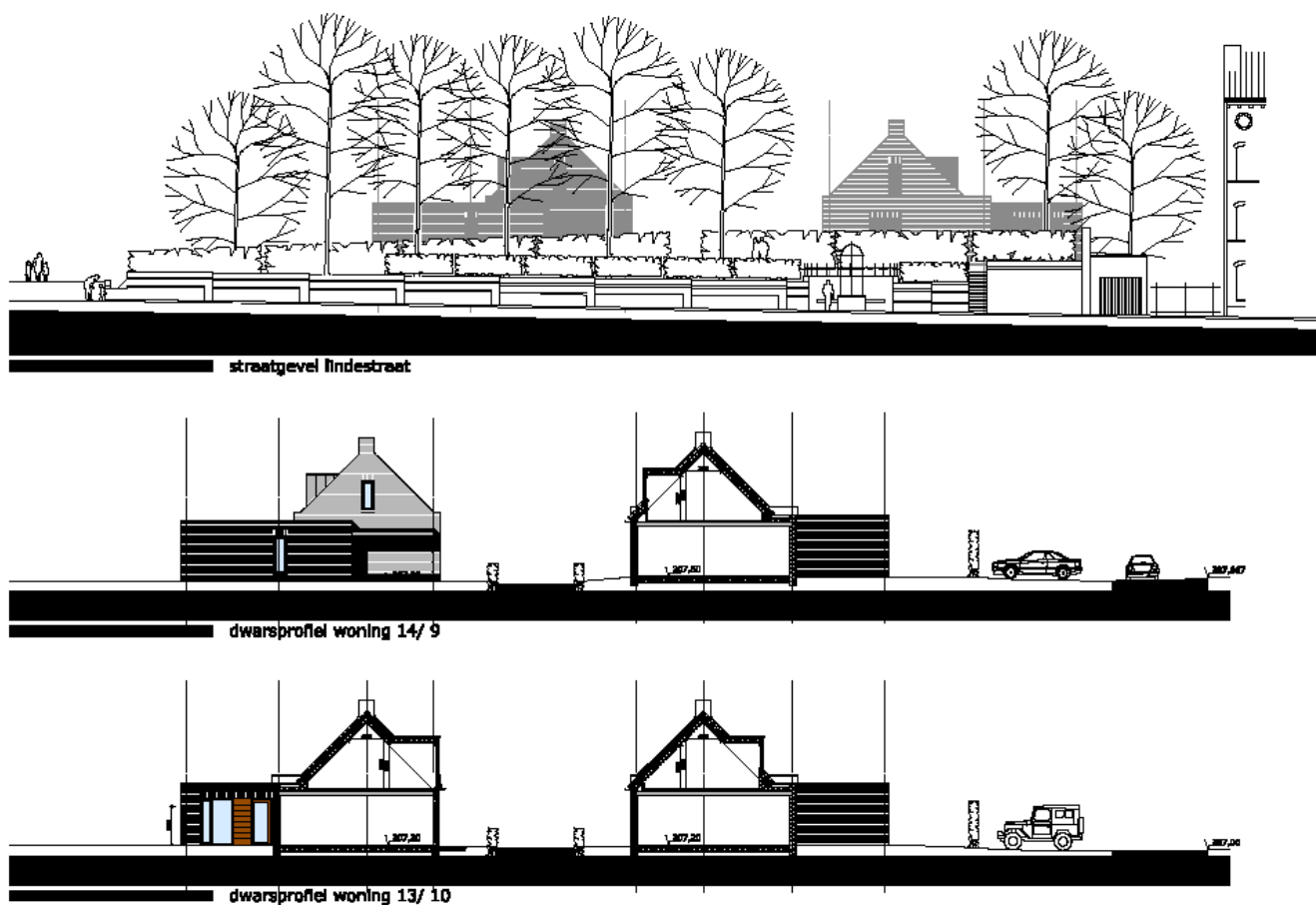




Afbeelding 3a: straatgevels



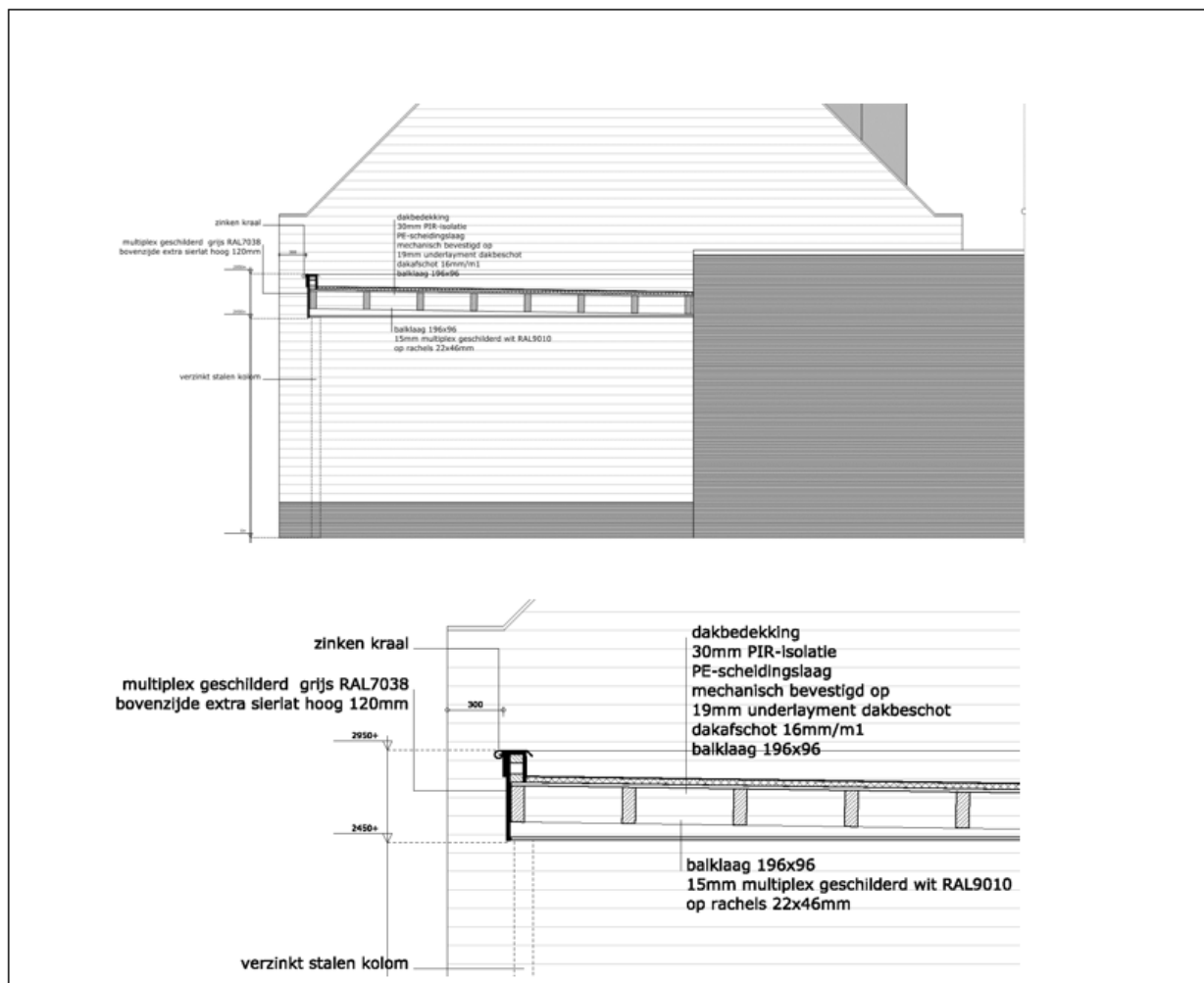
Afbeelding 3b: dwarsprofielen



Afbeelding 3c: dwarsprofielen

Carports

De parkeerplaatsen naast de kopwoningen of tussen de geschakelde woningen kunnen optioneel worden afgedekt met een platdak (carport), die 30 cm terug ligt t.o.v. de voorgevels en waarvan de voorzijde niet afgesloten mag worden met een poort of hekwerk. Maximale bouwhoogte is 2,95 meter. Het ontwerp met de details en de materialisering voor de carports ligt vast en deze dienen te worden gerealiseerd conform onderstaande **afbeelding 4**.



Afbeelding 4: details en materialisering van de in het plangebied te realiseren carports

Bijbehorende bouwwerken/uitbouwen/balkons

Stedenbouwkundig wordt een karakter van een woonhofje beoogd. Dit wordt benadrukt door de gehanteerde bouwvolumes en de bijbehorende architectuur en doordat planologisch maximaal 1 bouwlaag is toegestaan. Als uitgangspunt geldt dat het realiseren van bijbehorende bouwwerken op de individuele bouw kavels niet is toegestaan. Ook voor de situatie aan de voorzijde geldt derhalve dat voor de voorgevel geen uitbouwen (erkers), luifels of balkons worden toegevoegd, omdat verdergaande uitbreiding en individualisering van de woningen stedenbouwkundig-ruimtelijk en qua architectonische uitdrukking niet passen in het stedenbouwkundige concept van de woonhof. Op dit uitgangspunt (geen bijbehorende bouwwerken) zou voor wat betreft kavel 6 stedenbouwkundig een uitzondering kunnen worden overwogen in de vorm van een één-laagse platte aanbouw, gelet op de grotere kaveloppervlakte.

Erfafscheidingen (bouwwerken) voor de voorgevel zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen

De aan de openbare ruimte grenzende erfafscheidingen van de achtertuinen hebben een maximale bouwhoogte van 2 meter en worden uitgevoerd met transparante groene gaashekwerken, voorzien van een groenblijvende klimbeplanting / taxushaag.

Erfafscheidingen (zijnde bouwwerken) voor de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn zijn niet toegestaan, tenzij deze niet als bouwwerk wordt gerealiseerd maar als groenblijvende beukenhaag met dezelfde maximale hoogte (60 cm) als de hagen tussen de voortuinen en het openbaar gebied.



Impressie taxushaag (links) en beukenhaag (rechts)

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied zal worden gerealiseerd door gebruik te maken van de bestaande ontsluiting vanuit de Lindenstraat. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt aan de kerkzijde gehandhaafd en aan de zijde van het nieuwe bouwplan uitgebreid met 3 parkeerplaatsen t.b.v. het nieuwe woongebied (bewoners en gasten) om aan het vereiste aantal parkeerplaatsen voor de ontwikkeling (28) te voldoen.



Impressie spijlpoort

Binnen het woongebied zelf worden de woningen ontsloten door een weg rondom een rechthoekig centraal groen plein. Aan deze 'rondweg' worden de overige woonstraten gekoppeld, welke vanaf de voordeuren en de privé parkeerplaatsen te bereiken zijn.

Een aantal woningen zullen daarnaast nog gebruik kunnen maken van een 'achterpad' aan de zij- of achterzijde, waardoor een directe toegang aan de zij- of achterzijde van deze kavels mogelijk wordt. De wegen, de voetpaden, de achterpaden en het openbaar groen binnen het plangebied zijn net als de ontsluitingswegen openbaar toegankelijk gebied, met dien verstande dat de voetpaden – mede in het kader van de sociale veiligheid – worden voorzien van spijlpoortjes (impressie hiernaast).

Vanwege het bijzondere hof-karakter zullen in het profiel van de wegen geen separate zoneringen voor de verschillende gebruikerscategorieën worden geïntroduceerd.

Groenvoorziening en verharding

Groen karakter

De gezonde bestaande bomen- en struikenstructuur zal worden gehandhaafd en onderdeel worden van de nieuwe groen-inrichting van het plangebied. Daartoe behoren het plantsoen aan de Lindenstraat, de groenstrook langs de ontsluitingsweg tussen de kerk en het plangebied, het groene plein in het hart van het plangebied en alle overige onverharde gebieden, die geen onderdeel zijn van de particuliere kavels. Deze gebieden zullen met gras en/of bodembedekkers worden beplant.

In alle voortuinen zal op de grens tussen privé en openbaar gebied een lage blijvend groene beukenhaag van 60 cm hoog geplant worden, waaraan de verplichting gekoppeld wordt om

deze hagen op deze hoogte te onderhouden. Op de plankaart zullen nog een aantal hagen van deze soort en hoogte langs de wegen en langs enkele zijdelingse erfgrenzen worden aangeplant. Voor hagen die in de voortuin als erfafscheidingen tussen twee bouwkavels worden geplant, wordt verwezen naar het voorgaande onder 'erfafscheidingen': maximaal dezelfde hoogte (60 cm) en soort (beukenhaag) als de haag die wordt gerealiseerd tussen voortuinen en openbaar gebied.

De groeninrichting van het plangebied wordt gerealiseerd conform de daartoe opgenomen **bijlage** bij dit beeldkwaliteitsplan.

Verharding

De opritten c.q. parkeerplaatsen op de kavels, de trottoirs en de voetpaden zullen worden voor- zien van een bestrating van licht grijze BKK betonklinkers. De rijbanen worden voorzien van een open bestrating van donker grijze BKK betonklinkers. De openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd met anthraciet-kleurige BKK betonklinkers. De achterpaden zullen met betontegels van 30 x 30 cm worden afgewerkt (**afbeelding 5**).



Afbeelding 5: inrichting openbare ruimte; laatst gewijzigd d.d. 31 januari 2022

In het centrale groene plein zal een verharding worden aangebracht, die bruikbaar is als gemeenschappelijke jeu-de-boules baan.

Hoogteverschillen in het terrein tussen kavels onderling en tussen de openbare ruimte en de aangrenzende kavels zullen met taluds en nader uit te werken betonnen keermuren (of vergelijkbare constructies) worden opgevangen, een en ander in overleg met en ter goedkeuring door de gemeente Vaals.

Architectuur

De woningen worden in een karakteristieke en eigentijdse architectuur vormgegeven, die het kleinschalige beeld van deze woonhof ondersteunen. De uniformiteit van de bouwmassa's, van de nokrichting en van de architectuur benadrukt het gemeenschappelijke karakter van dit plan en de verschillende composities van gevelopeningen en de aanwezigheid van een doorgemetseld dakhuis in enkele voorgevels accentueren het individuele karakter van de woningen.

In de voorgevel-dakvlakken mogen geen dakkapellen worden toegevoegd dan die dakkapellen, die in het vergunde plan zijn opgenomen.



Afbeelding 6: te gebruiken steensoort

De woninggedeeltes die met een zadeldak zijn afgedekt worden uitgevoerd in een lichte wit-achtige baksteen, en de plat afgedekte delen in een contrasterende warme aardkleurige baksteen (**afbeelding 6**). Het voegwerk dient in een aan de baksteen-kleuren ontleende kleur te worden uitgevoerd.

Het metselwerk zal in een sobere, maar ambachtelijke detaillering met gemetselde rollagen etc. worden uitgevoerd, die zorgt voor samenhang van het beeld in het gehele bouwplan.

De doorstekende gemetselde kopgevels worden voorzien van een zinken afdekking.

De kappen wordt gedekt met vlakke keramische pannen zonder profilering.

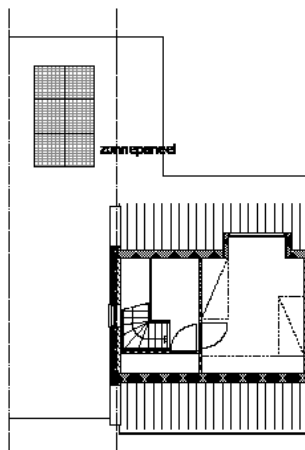
De zinken bakgoten aan de voorgevels dienen door hun overstek en detaillering een duidelijk herkenbaar horizontaal accent te introduceren. De regenwaterafvoeren etc. dienen in zink te worden uitgevoerd.

De houten kozijnen en houten gevelbekledingen worden in donkere warme kleur geschilderd. Het kleurenschema is opgenomen in de bijlage.

De apparaten voor warmte-opwekking, warmte-terugwinning, ventilatie, koeling etc. dienen in de bouwmassa te worden opgenomen en mogen niet op de daken of aan de gevels worden bevestigd.



Afbeelding 7: te gebruiken pannen



verdieping

Afbeelding 8: plaatsing pv-panels

PV-panelen mogen alleen op het platte dak worden aangebracht, waarbij ze zodanig ver van de dakrand dienen te worden geplaatst, dat ze niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn (**afbeelding 8**).

BIJLAGE OPENBARE INRICHTING EN GROENINRICHTING PLANGEBIED

De openbare inrichting vindt plaats conform het bebouwingsvoorstel Wauben Architects, d.d. 3 september 2020, laatst gewijzigd 31 januari 2022 met kenmerk: 0502.o08 (separate bijlage):



Om het groene karakter van het plangebied te versterken wordt het plangebied groen ingericht / ingepast, als weergegeven in het door Bureau Verbeek opgestelde 'Beplantingsplan Pastoerswei Vaals, projectnummer NL VA 22.01.01 d.d. 13 januari 2022' (separaat bijgevoegd).

In het plan is aangegeven hoe de groeninrichting vorm dient te krijgen en welke soorten daarbij op onderhavige locatie passend en geschikt worden geacht. De aanplant van de groenstroken achter de kavels 1 tot en met 3 en 15 tot en met 18 gebeurt in overleg met gemeente en de omwonenden die de betreffende groenstroken verwerven.



2022-01-13
Pastoerswei Beplant

BIJLAGE KLEURENSCHEMA



wauben
architects

Geleenbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046-4750885
Kvk Limburg 14040014
info@wauben.com
www.wauben.com

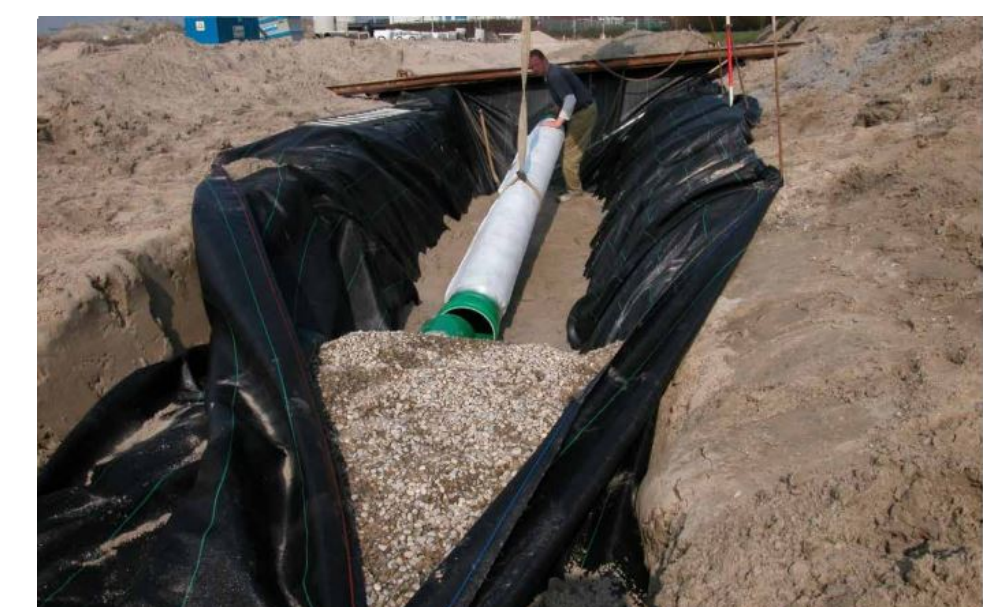
Project nr. : **WA0502**
Project : 18 levensloopwoningen Pastoerswei Vaals
Onderwerp : **KLEURENSCHEMA**
Kenmerk : WA0502.006 / JD
Datum : 04-08-2021

BUITENWERK

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Baksteen licht	Wasserstrich	Lichtgrijs EN 1147
Baksteen donker	Wasserstrich	Bruingrijs KT 1085
Voegwerk	Beamix terugliggend	Grijs 2730
Raamdorpels / banden / bloembak	Prefab beton	Naturel grijs
Metselwerklateien	Staal type BAT	Naturel verzinkt
Kozijnen	Hout	Donkergrijs RAL 7037
Ramen	Hout	Donkergrijs RAL 7037
Voordeur	Hout / glasdeur Met helderglas	Buitenzijde monumenten rood RAL 3009
Binnenzijde houten ramen, deuren, kozijnen	Hout	Wit RAL 9016
Gevelpanelen / bergingsdeur	Rockpanel Woods	Kersen
Dakkapel	Rockpanel	Lichtgrijs RAL 7038
Afdekkappen kopgevels	Zink	Naturel
Boeiboorden luifels en optionele carports	Rockpanel	Lichtgrijs RAL 7038
Hemelwaterafvoeren en goten	Zink	Naturel
Daktrim	Aluminium	Lichtgrijs RAL 7038
Dakpannen	Vlakke pan Wienerberger Actua 10LT	Antraciet / Leikleur mat
Hagen voortuinen laag	Fagus Sylvatica (Beuk snoeihoogte 60cm)	Groen
Hagen zij- en achtertuinen hoog	Fagus Sylvatica (Beuk snoeihoogte 180cm)	Groen
Erfafscheidingen	Harmonicagaas 180cm	Groen
Zonnepanelen op plat dak		Zwart met zwarte rand



referentie
afwatering woningen in ID-riolering



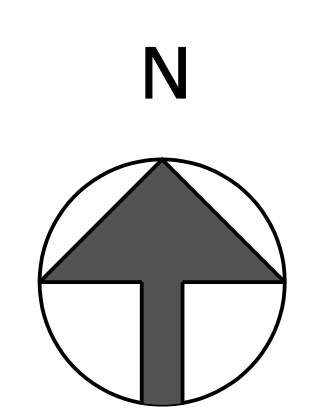
referentie
rijbaan



renvooi

- 18 levensloopbestendige woningen
- 18 bergingen op eigen erf
- 19 parkeervakken op eigen erf
- 6 parkeervakken in het hofje
- +3 parkeervakken langs de kerk

- bestaande tuinmuur langs Lindensstraat
- haag 1800 hoog
- haag 600 hoog
- keermuur
- ingemeten bestaande boom
- nieuwe boom
- te kappen boom
- openbaar groen/ bodembedekker
- gras
- kavel/ erf
- lantaarnpaal
- bestaande erfscheiding/ poort in overleg
- verharding trottoirs/ oprit/ looppaden bkk lichtgrijs
- verharding rijbanen in open bestrating bkk donkergrijs
- verharding parkeervakken bkk antraciet
- verharding achterpad betegels 300x300
- te verkopen aan belendend perceel + aanplant groen (soort aanplant n.t.b. / i.o.m. koper)
- tpv. hoogteverschillen in het terrein oplossen middels taluds/ keermuur waar aangegeven/ molgoten/ straatbanden/ bestrating en afschot vlgs. infratekening



WA0502 levensloopwoningen Pastoerswei Vaals
BurgBouw Zuid projectontwikkeling Maastricht

schied A0: 1:200
datum: 03-09-2020
datum revisie: 31-01-2022
projectleider: ir. Bas Wauben



legenda

ALGEMEEN

BGT

KADASTRAAL

BEPLANTINGEN

BOOM BESTAAND (ingemeten)

BOOM NIEUW

OPENBAAR GROEN - BODEMBEDEKKERS

OPENBAAR GROEN - STRUIKVORMERS

OPENBAAR GROEN - GRAS / GAZON

KAVEL / ERF

HAGEN (hoogte = 0,60m)

HAGEN (hoogte = 1,80m)

TE VERKOPEN AAN BELENDEND PERCEEL

SOORT AANPLANT IN OVERLEG MET KOPER

OVERIGE

BEBOUWING

(KEER-)MUUR

VERHARDING

VERLICHTING

BESTAANDE ERFSCHEIDING - POORT IN OVERLEG

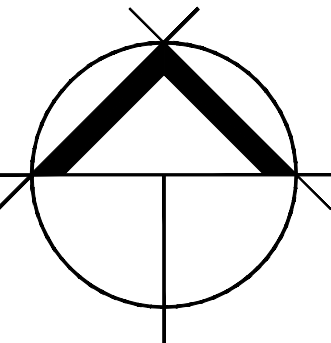
HAGEN (bosplantsoen na aanplant terugvoeren tot eindhoogte / afrastering in haag toepassen ter ondersteuning d.m.v. roesthouten palen en gladde draden, hoogte afrastering gelijk aan eindhoogte haag)				
code	soort	maat	bijzonderheden	Aantal m
n.v.t.	Fagus sylvatica	80-100	Eindhoogte: 60cm / 5 st/1m	215
n.v.t.	Fagus sylvatica	175-200	Eindhoogte: 180cm / 5 st/1m	145

BODEMBEDEKKERS (totaal 740m2)			
code	soort	maat	bijzonderheden
n.v.t.	Coronaster radicans "Bichold"	CL3	5 st/m2
Aantal stuks			
5700			

STRUIKVORMERS			
code	soort	maat	bijzonderheden
Al	Aucubacter laevis	100-125	Met kluit / pot
Bd	Buddleja davidii "Black Knight"	60-80	Met kluit / pot
Ca	Cornus alba "Sibirica"	100-125	Met kluit / pot
Ea	Eurocyathus albus	100-125	Met kluit / pot
Hm	Hamanella mollis	100-125	Met kluit / pot
La	Lonicera xylosteum	100-125	Met kluit / pot
Pc	Philadelphus coronatus	80-100	Met kluit / pot
Vc	Viburnum carlesii	60-80	Met kluit / pot
Aantal stuks			
11			

BOMEN (incl. aanbrengen boomplantplaatsverbetering 30x30cm, watergeef- en belichtingsvoorzieningen en boomverankeringen)			
code	soort	maat	bijzonderheden
Am	Acer monspeliense	20-25	Met draadkluit
Ac	Aesculus x carnea	20-25	Met draadkluit
Af	Acer x freemanii "Sienna Glen"	20-25	Met draadkluit
Ch	Carpinus betulus	20-25	Met draadkluit
Gb	Ginkgo biloba	20-25	Met draadkluit
Ls	Liquidambar styraciflua	20-25	Met draadkluit
Pc	Prunus cerasus "Rubicola"	20-25	Met draadkluit
Ph	Platanus x hispanica	20-25	Met draadkluit
Tc	Tilia cordata "Savaria"	20-25	Met draadkluit
Aantal stuks			
1			

GRAS / GAZON (totaal 470m2)			
code	soort	maat	bijzonderheden
n.v.t.	Reolite Blue Lawn (Bureeleng)	n.v.t.	2,5kg / are
Aantal kg			
11,75			



0 20m

- mateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

x	x	x	x
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	pastoerswei vaals	datum	13-01-2022
ontwerper	bepantingsplan	schaal	1:200
projectnr	NL-VA-22.01.01	formaat	A0
blad	-	getekend	jf
opdrachtgever	SmartProperty B.V.	gecontroleerd	ju
status	definitief	vrijgegeven	ju

limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45
www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl