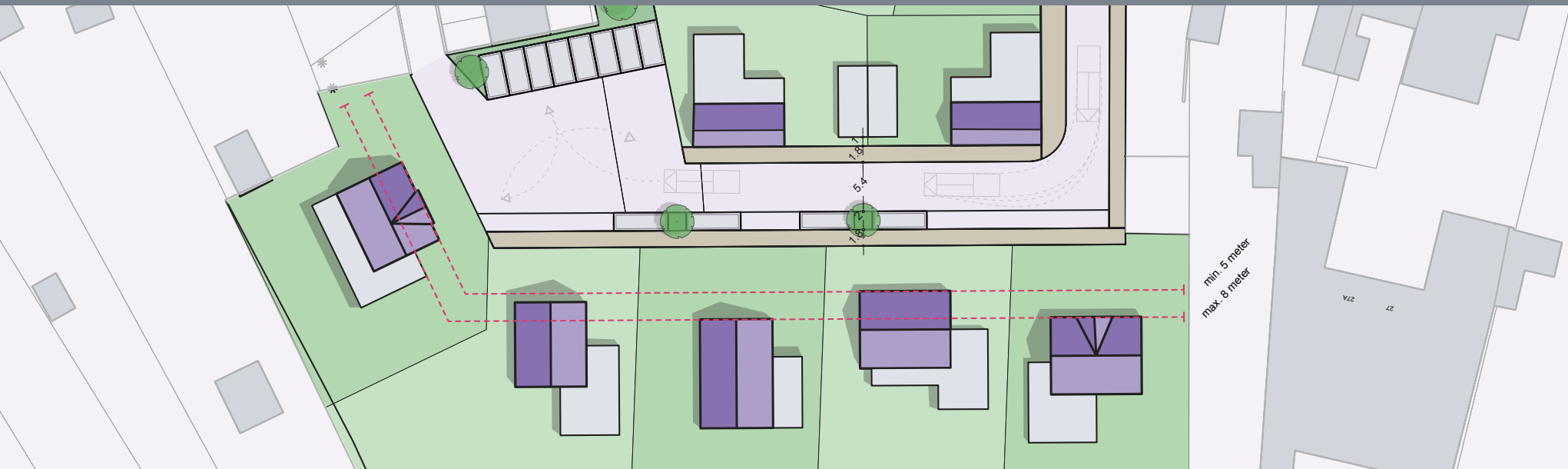


Beeldkwaliteitsplan Parrenhof, Thorn

Ontwikkelingsmaatschappij Wertha II BV



Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Parrenhof, Thorn
Datum: 03-09-2018
Projectnummer: 211x09211
Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij Wertha II BV
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. D. In den Kleef
Projectleider BRO: ir. Marc Oosting (stedenbouwkundige)
Projectteam BRO: ir. Wietse Oostra (stedenbouwkundige)
Bron kapt: BRO

BRO Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig plan	8
3. Bebouwing projectmatig	10
4. Bebouwing vrij kavels	12
5. Openbare ruimte	16
6. Perceel	18

1. Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het ontwerp van de Parrenhof, een woningbouwplan aan de Wilhelminalaan in Thorn. Dit plan betreft de ontwikkeling van een woongebied. Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Wilhelminalaan in de bebouwde kom van Thorn. In het recente verleden was ter plaatse Houthandel Parren gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn verplaatst, waarmee ruimte ontstaat voor woningbouw. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door woningbouw. Aan de zuidkant van het

plangebied zijn enkele agrarische percelen gelegen.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit de onderdelen bebouwing projectmatig en vrije kavels, openbare ruimte en erfafscheidingen. Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van de criteria, kunnen de toelichtende teksten, tekeningen of de beelden uitsluitend bieden.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel en deelgebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden.



locatie plangebied

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. In de welstandsnota van de gemeente Maasgouw staat hierover het volgende omschreven: Voor enkele gebieden binnen de gemeente Maasgouw is het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Met het inzetten van een beeldkwaliteitsplan kan de gemeente haar ambities formuleren, visualiseren en vervolgens overdragen. Een beeldkwaliteitsplan biedt een referentiekader voor verschillende schaalniveaus, door in woord en beeld de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te formuleren. De beeldkwaliteitsplannen worden gekoppeld aan deze nota om als formeel toetsingskader gebruikt te kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan is dan aanvullend als welstandstoets van toepassing.



foto's omgeving plangebied (bron: google streetview)

2. Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de realisatie van maximaal 10 woningen voor uiteenlopende doelgroepen. De meeste woningen worden ontsloten via een interne ontsluitingsweg.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit een centrale straatpleinvormige ruimte die op de Wilhelminalaan is ontsloten voor het autoverkeer en tevens voor langzaamverkeer via een pad op de Ittervoorterweg. De opzet heeft een rechthoekige basisvorm met een lichte asverdraaiing in de zuidwesthoek van het straatplein.

Sfeer

De planlocatie is gelegen aan en achter het bestaande bebouwingslint langs de Wilhelminalaan. De toegankelijkheid wordt geregeld via één ontsluitingsstraat. De geïsoleerde ligging is aanleiding om geen regulier plan met woningen langs een straat te realiseren, maar meer ruimtelijkheid en samenhang in het plan te brengen door woningen te situeren rondom een gezamenlijke pleinruimte.

In het plan worden woningen voorzien in maximaal 2 bouwlagen met schuine kap. De kapvormen zijn divers en kunnen in richting variëren van haaks op de openbare ruimte tot de langsrichting en bestaan uit zadelkappen, schildkappen en samengestelde kappen (langskap in combinatie met topgevel) daar waar een ruimtelijk accent gewenst is. De woningen aan de Wilhelminalaan krijgen een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een schuine kap en voegt zich qua massa en geleding in het bebouwingslint van de Wilhelminalaan. De woningen gelegen aan het binnenplein zijn allen vrijstaande woningen.

De percelen die grenzen aan het buitengebied worden voorzien van groen in de vorm van beplanting of hagen. In deze zone met een breedte van 5 meter mogen geen gebouwen of bouwwerken worden opgericht.



3. Bebouwing projectmatig

Sfeerbeschrijving

Dit deelgebied betreft een vijftal levensloopbestendige woningen waarvan 3 aan de Wilhelminalaan en 2 in het plan. De bebouwing aan de Wilhelminalaan bestaat uit 2 massa's die samen met de aangrenzende bebouwing zorgen voor een overwegend gesloten gevelwand versterkt door een betonelement die de inritten tussen de woningen overkraagt. Verticale gevelgeleding zorgt ervoor dat de individuele panden herkenbaar zijn. Er dient echter vermeden te worden per pand afwisselende kleuren of materialen toe te passen. De woningen zijn in de basis opgebouwd uit rode/bruine baksteen. Toegevoegde massadelen, zoals erkers en uitbouwen mogen gekeimd worden uitgevoerd. De hoofdmassa van de levensloopbestendige woningen bestaan aan de voorzijde uit 2 bouwlagen met kap en hebben een eenduidig rooilijnbeloop. De woningen aan de toegangsstraat vormen in uitstraling en detaillering een eenheid met de woningen aan de Wilhelminalaan.

Situering	• In lijn met naastgelegen bebouwing, gesloten gevelwand met uitzondering van inritten.
Massa en vorm	• Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met schuine kap. • Zadeldak in langsrchting. • Bijgebouw en aanbouw mogen plat worden afgedekt.
Gevelkarakteristiek	• Verticale gevelgeleding.
Materiaal en kleur	• Rood/bruine baksteen. • Details (hoekuitbouw, serres). • Witte kozijnen. • HWA afvoer zink voorzijde. • Betonnen ligger tussen woningen.



4. Bebouwing vrije kavels

Sfeerbeschrijving

Aan de buitenrand van het woonhof staan vrijstaande woningen. In uitstraling sluiten deze woningen aan op de woningen aan de Wilhelminalaan. De woningen hebben naar de weg toe een formele voorkant. De achterzijde is informeel. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van de vrije kavels is onder meer het wisselend rooilijnbeloop en de diversiteit. Iedere woning heeft een eigen expressie, een eigen gezicht doch vormt een samenhangend geheel met de andere woningen. Door overeenkomsten in bouwtypologieën, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, alsmede materiaal en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt. De percelen hebben voldoende maat zodat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens voldoende is om het vrijstaand, landelijke beeld te waarborgen. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgezet met wisselende dakvorm. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang van subtiele verscheidenheid van de bebouwing gerelateerd aan de direct omgeving. Teneinde het vrijstaand beeld van het hoofdgebouw te versterken,

Situering	• Hoofdmassa staat in een wisselende rooilijn met de voorgevel ten minste 5 meter uit de voorste perceelsgrens. De woningen staan maximaal 8 meter achter de voorste perceelsgrens. • De hoofdmassa is gericht op het hof. • Bijgebouwen staan minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens t.b.v. vrije doorzichten.
Massa en vorm	• Bouwhoogte hoofdmassa maximaal 2 bouwlagen met schuine kap. • Hoofdmassa schuine kap: kapvorm is vrij, de kaprichting is haaks of parallel aan het hof. • Bijgebouw en aanbouw mogen plat worden afgedekt.
Gevelkarakteristiek	• Verticale gevelgeleding
Materiaal en kleur	• Rode en/of bruin genuanceerde en/of wit gekeimde baksteen. • Details (hoekuitbouw, serres) eventueel wit gekeimd. • Houten of op hout gelijkende kozijnen (aanzicht en profiel).



dienen de bijgebouwen achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd te worden. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid om minimaal 1 auto op eigen terrein te parkeren. Het gebruik van bijzondere bouwmaterialen is niet uitgesloten en kan bijdragen aan de karakteristiek van de vrije kavels.

De woningen zijn in basis opgebouwd uit baksteen. Toegevoegde massadelen, zoals erkers en uitbouwen mogen eventueel gekeimd worden uitgevoerd.

De woningen mogen maximaal 2 lagen met kap hoog worden. De hoofdmassa is voorzien van een schuine kap. Voor de materialisatie van de kap kan gebruik worden gemaakt van een diversiteit aan materialen. Een plat dak is alleen toegestaan bij bijgebouwen en aanbouwen aan de hoofdmassa.

Speciale aandachtspunten

De woningen worden in een gevarieerd straatbeeld met verspringingen in de rooilijn geplaatst. De voorgevels staan binnen een bandbreedte van 5 meter tot 8 meter uit de voorste perceelgrens.

5. Openbare ruimte

Sfeerbeschrijving

De openbare ruimte strekt zich vanaf de entree aan de Wilhelminalaan via de langwerpige pleinvormige ruimte, die centraal in het plan ligt, uit tot aan de ontsluiting voor langzaamverkeer die op de Ittervoorterweg uitkomt. Rondom de centrale ruimte liggen de meeste woningen. Gelet op de breedte hiervan is eigenlijk sprake van een verbrede straat waar vrijstaande woningen met een voortuin op aansluiten. Het groen in deze ruimte bestaat uit plantvakken in de verharding met daarin aan de zuidzijde van het hof leibomen.

Er zijn 4 langspaarkeerplaatsen aan de langwerpige ruimte. In het hof is aan de noordzijde één geconcentreerde parkeervoorziening met 7 parkeerplaatsen opgenomen. De parkeervoorziening ligt direct aan het hof en is rondom beplant. Er is een geluidswerende erfafscheiding aan de noordzijde van de parkeervoorziening, grenzend aan de achterzijde van de percelen van de bestaande woningen aan de Ittervoorterweg 1-5.

Verharding	• Rijbaan: betonklinkers in lichtbruine aardtint en keperverband. • Parkeren: betonklinkers in donkerbruine aardtint en elleboogverband. • Voetpad: betontegels in grijs, 30 x 30cm. • Inritklinkers beton: grijs in zelfde tint als voetpad.
Beplanting	• Beplanting: gras, leibomen, bomen, hagen (soorten worden in overleg met gemeente bepaald)
Erfafscheidingen	• Geluidswerende erfafscheiding: Gepositioneerd op de perceelsgrens aan de noordzijde van de parkeervoorziening. De wand beslaat de volledige breedte van de parkeervoorziening en is minimaal 1,5 meter hoog.



6. Perceel

Sfeerbeschrijving

De erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden gedomineerd door beplanting en/of open hekwerk. In aansluiting op de beplanting van de openbare ruimte wordt gestuurd op aanplanten van groen als erfafscheiding op deze perceelsgrenzen. Aan de voorzijde van percelen zijn de groene erfafscheidingen en/of open hekwerken laag, maximaal 1 meter. Aan de achterzijde zijn de groene erfafscheidingen en/of open hekwerken met groen blijvende beplanting hoger, maximaal 2 meter. Aan de zijkant van de percelen ligt de overgang van laag naar hoog ongeveer op de helft van de zijgevel van de woning.

De achterzijde van de percelen grenzend aan het buitengebied dienen over de volledige breedte voorzien te worden van een 5 meter diepe groenzone. Dit om aan te sluiten bij het landelijke karakter van het buitengebied ten opzichte van het woonhof.

Om te grote verhardingsoppervlakten te voorkomen mogen inritten een maximale breedte hebben van 3,5 m¹ en niet aaneengesloten worden aangelegd. Tussen twee inritten dient een groenstrook met een minimale breedte van 1 m¹ tot de zijdelingse perceelgrens te worden aangelegd.

Erfafscheidingen	• Voor de voorgevel: maximaal 1 meter hoog • Achter de voorgevel: maximaal 2 meter hoog • Achterperceelgrens aan buitengebied: Groenzone over volle breedte en minimaal 5 meter diep • Grenzend aan openbaar gebied: Haag of hekwerk • Overige perceelsgrenzen: vrij • Alle beplantingssoorten zijn van inheemse origine
Inritten	• Vrije kavels: Inritten hebben een maximale breedte van 3,5 m¹. Tussen 2 inritten dient een groenstrook opgenomen te worden met een minimale breedte van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

