

BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitplan Papendijk 10

Opdrachtgever: Gemeente Maasdonk

projectnummer: 143.00.43.00.00

Onderwerp: Beeldkwaliteitplan Papendijk 10

Datum: 26-10-2010

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De gemeente heeft voor het gebied waar de Papendijk in is gelegen de Structuurvisie¹ Groene Schil Nuland opgesteld, zie paragraaf 3.2. Binnen deze structuurvisie wordt gebiedsspecifiek ingezoomd op de westelijke, zuidelijke en oostelijke rand van Nuland, waarin het 'Nieuw Woonlandschap' wordt beschreven. Met de ontwikkeling van het 'Nieuw Woonlandschap' wordt een duidelijke grens gerealiseerd tussen kern en open gebied in de zone tussen Nuland en Geffen. Er wordt voorgesteld om de (oude) Nulandse Papendijk te herstellen en onderdeel te laten zijn van een Groene Route langs de randen van het open landschap tussen Nuland en Geffen.

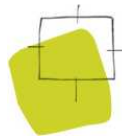
Plangebied

De locatie Papendijk 10 is 'binnendijs' gelegen op de overgang van het kleinschalige nieuwe woonlandschap en het open landschap tussen Nuland en Geffen. Bij het inpassen van een nieuwe woning dient dan ook rekening te worden gehouden met het kleinschalige karakter van het woonlandschap (dekzandrug) en het zichtbaar houden van het open landschap (komgronden).

De locatie kan een bijdrage leveren aan het versterken van het ruimtelijk contrast tussen deze twee verschillende landschappen.

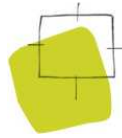
Aan de noordzijde van het perceel wordt een deel van het oude tracé van de Nulandse Papendijk hersteld als een houtwal. De route wordt gebruikt als een langzaam-verkeersverbinding. Door onzekerheden over het herstellen van de gehele oorspronkelijke loop van de Nulandse Papendijk krijgt de langzaam-verkeersverbinding een vervolg over de oostzijde van het perceel naar de Rijksweg A59.

¹ SAB, Structuurvisie Groene Schil Nuland, 24 maart 2009



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Papendijk 10

Het profiel van de oostzijde krijgt een ondergeschikte inrichting ten opzichte van de te realiseren houtwal (aan de noordzijde van het perceel). Hierdoor blijft de houtwal (oude tracé Nulandse Papendijk) een sterke structuur in het landschap. De oostzijde versterkt het karakter van het open landschap. Deze is aangezet met knotwilgen. Knotwilgen geven het natte karakter van het gebied weer en geven structuur aan de ontginningsrichting van de percelen. De knotwilgen laten het zicht op de gewaardeerde openheid intact en dienen uitsluitend als middel om de komrand te versterken. Aan de zuidzijde van de route zou een rustpunt opgenomen kunnen worden, door bijvoorbeeld het plaatsen van een bankje en een informatiebord (informatiepunt over bijvoorbeeld de molen 'De Vlijt').



Realisatie houtwal

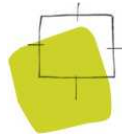


Knotwilgen als afscheiding
komrand

et nieuwe woonhuis heeft niet dezelfde oriëntatie als de huidige bebouwing aan de Papendijk 10. Deze is niet met de zijgevel naar de Papendijk gericht, maar met de kopgevel. De zijgevel van het gebouw kijkt uit op de houtwal en het daarachter gelegen open landschap. De bebouwing is dieper op het perceel geplaatst zodat er voldoende ruimte is voor het herstellen van het oude tracé van de Nulandse Papendijk (houtwal) en de samenhang tussen het nieuwe woonhuis en het bijgebouw (incl. geluidsscherm) behouden blijft.

Voor het deelgebied Schotsheuvel is in de Structuurvisie Groene Schil Nuland opgenomen dat ontwikkeling kan plaatsvinden in de vorm van een landelijk woonmilieu, met relatief grote, groen omzoomde kavels en lanen en wegen met gebiedseigen boombeplanting. Als de context van het plangebied in ogenschouw wordt genomen dan is een hoofdgebouw met een volume van 850 m³ passend in de omgeving. De aanwezige bestaande bebouwingen hebben al een aanzienlijk volume. Bovendien is de bouwkel op enige afstand gelegen van bestaande bebouwingen aan de Papendijk en gelegen aan de rand van een open komgebied. De schaal van de woning heeft maar een beperkte invloed op de beleving van deze openheid en nagenoeg geen effect op de al bestaande woningen.

Aangezien de te bouwen woning binnen de geluidscontour van de A59 valt, dienen geluidswerende maatregelen te worden genomen. Er is voor gekozen om aan te sluiten op de schermvariant 6 (zie paragraaf 4.3 Geluidhinder) met het scherm dicht bij de woning en een hoogte van 3 meter. Het bijgebouw dient mee ontworpen te worden bij deze geluidswerende voorziening. Door het dakvlak van het bijgebouw door te trekken tot over het scherm wordt de beeldbepalendheid van het scherm genuanceerd. Aan de andere zijde biedt het dak beschutting voor bijvoorbeeld het houden van hobbyvee. Beplantingen dragen bij aan de vermindering van het zicht op het scherm: een fruitgaard ten zuiden van de bouwkel, het doorzetten van een haag (haagbeuk) over de erfafscheiding van de bouwkel en het laten begroeien van het scherm met klimop.



Aan de zuidzijde wordt een natuurzone aangelegd. Deze wordt versterkt door het realiseren van een poel op het perceel. De poel laat de openheid van het gebied intact en verhoogt de ecologische waarde van het perceel. Tevens kan deze dienen voor de berging van water.

Bij de entree van de bouwka­vel zijn enkele berken gesitueerd. Deze versterken de eenheid aan dit deel van de Papendijk, aangezien hier al enkele berken een beeldbepalende positie innemen. Op het erf kan nog een enkele monumentale boom het groene karakter benadrukken. Bij voorkeur een linde, aangezien deze al voorkomen aan de Papendijk.

Uitgangspunten

- de nieuwbouw bestaat uit één woning met bijgebouw;
- de nieuwe woning heeft een maximale bouw­hoogte van 10 meter en heeft een enkelvoudige hoofdvorm;
- er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op de bouw­ka­vel. Dat moet blijken uit de plaatsing, vormgeving en de materialisering van de gebouwen;
- het bijgebouw vormt een eenheid met het 3 meter hoge geluidsscherm;
- het bijgebouw heeft een maximale bouw­hoogte van 6 meter;
- kleur­gebruik: gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet);
- kleur­gebruik: het gebruik van witte en grijze bakstenen is niet toegestaan;
- materiaal­gebruik: natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur;
- materiaal­gebruik: bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en ten­minste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft;
- aan de noordzijde van het perceel wordt een deel van het oude tracé van de Nulandse Papendijk herstelt als houtwal;
- aan de oostzijde van het perceel wordt de langzaam verkeers­ver­binding (wandel en fiets­ver­binding) doorgetrokken tot aan het fietspad van de Rijksweg A59;
- het karakter van het open landschap wordt versterkt aan de oostzijde van het perceel door het aanleggen van een sloot en het planten van knotwilgen;
- aan de noordwest zijde van het perceel (entree bouw­ka­vel) worden berken geplaatst voor de versterking van het profiel van de ontsluitingsweg;
- een monumentale boom op het erf benadrukt het groene karakter van het gebied (bij voorkeur een linde);
- aan de zuidzijde van het perceel wordt een poel gerealiseerd. Deze verhoogt de ecologische waarde van het perceel;
- op het perceel wordt een fruitgaard gerealiseerd. Deze nuanceert de zichtbaarheid van de geluidswerende voorziening en versterkt het karakter van het kom­kleigebied;
- rondom de bouw­ka­vel wordt een 1 meter hoge haag geplaatst. Deze geeft de scheiding van de bouw­ka­vel en het overige perceel aan en nuanceert de beeldbepalendheid van het geluidsscherm.